



**Gemeinde Rastede: 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63B „Ortszentrum Wahnbek“**

**Abwägung der Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB und zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB (in kursiver Schrift)**

**Abwägung der Stellungnahmen zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB und zur Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB (in Normalschrift)**

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
1	<p>Landkreis Ammerland Ammerlandallee 12 26655 Westerstede 27.06.2019</p> <p><b>nach § 4 (1) BauGB</b></p>	<p>Aus Sicht des Immissionsschutzes bestehen gegen die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr.063 B der Gemeinde Rastede aufgrund der vorgelegten Unterlagen aus Sicht des Immissionsschutzes Bedenken.</p> <p>Die Schallausbreitungsberechnungen wurden ausweislich des schalltechnischen Gutachtens (Projekt-Nr.: 16.028-5 der ted GmbH vom 08.11.2018) unter Berücksichtigung einer 2,8 m hohen Schallschutzwand westlich der Anlieferzone des NP-Marktes und einer Länge von ca. 40 m im Plangebiet mit einem Schalldämmmaß Rw von mindestens 20 dB durchgeführt. Nur unter diesen und weiteren organisatorischen Voraussetzungen wäre ein Immissionskonflikt nicht zu erwarten. Meine untere Bauaufsichtsbehörde - Sachgebiet Immissionsschutz - regt daher dringend an, eine geeignete zeichnerische Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB (Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes, Planzeichen Nr. 15.6 der Anlage zur Planzeichenverordnung) i. V. m. einer textlichen Festsetzung gemäß § 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB zu treffen (Zulässigkeit der Nutzungen im SO mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ unzulässig bis zur Fertigstellung dieser Schallschutzwand). Die Konfliktlösung sollte nicht auf die Baugenehmigungsebene verschoben werden.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Anregung wird nicht entsprochen. Es handelt sich um einen Angebotsbebauungsplan und nicht um einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Daher ist grundsätzlich nicht auszuschließen, dass auch ein anderes Vorhaben als das derzeit geplante im Plangebiet realisiert wird und dann andere Anforderungen an aktive Schallschutzmaßnahmen zu stellen wären. Die Festsetzung einer Schallschutzwand wird daher nicht für sinnvoll gehalten. Auf Ebene der Baugenehmigung kann der Konflikt entsprechend gelöst werden.</p>

4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63B „Ortszentrum Wahnbek“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	<p>Fortsetzung Landkreis Ammerland</p>	<p><i>Es stellt sich weiterhin die Frage, ob am Immissionspunkt 12 durch die Schallschutzwand der Schall kanalisiert wird, sodass dies zu einer Erhöhung des Beurteilungspegels an dem Immissionsort führt. Da hier die Immissionsrichtwerte bereits ausgeschöpft sind, wären hierfür weitere Maßnahmen erforderlich. Ist dieser Effekt in den Berechnungen berücksichtigt worden?</i></p> <p><i>Des Weiteren lässt sich aus der Schallimmissionsprognose nicht erkennen, welche Art von LKW für die Anlieferungen berücksichtigt worden sind. So würde sich beispielsweise aus den Eingangsdaten für Warenanlieferung an Werktagen (Tabelle 9) allein für die Ruhezeiten ergeben (50 NP-Paletten und 20 Rollcontainer im Ruhezeitenbereich), dass die dort eingesetzten LKW jeweils 23 Paletten-Stellplätze besitzen. Hieraus ließe sich schließen, dass dort nur kleinere Fahrzeuge ohne Anhänger eingesetzt werden. Sollte dies nicht der Fall sein und beispielsweise LKW mit Anhänger eingesetzt werden, so ist die Annahme der Überfahrten der Ladebordwände zu korrigieren. Auch ist eine Anlieferungszeit von 15 min zu gering angesetzt, da dies bedeuten würde, dass in 15 min 23 Paletten ein- und ausgeladen werden.</i></p> <p><i>Wie bereits ausgeführt, ist ohne die Berücksichtigung von Schallminderungsmaßnahmen die Einhaltung der Immissionsrichtwerte gemäß der TA-Lärm nicht möglich. Im Gutachten sind daher Maßnahmen aufgeführt und untersucht worden. Bei Berücksichtigung der weiteren Nutzung des bestehenden Discounter-Gebäudes (siehe Kapitel 6.3) ist nach Tabelle 26 am Immissionspunkt 7 der Tagesimmissionswerte von 55 dB(A) um 1 dB(A) überschritten. Der Gutachter kommt jedoch zu der Aussage, dass die Berechnungsergebnisse zeigen, dass die Immissionsrichtwerte in Variante 1 an Werktagen tags an allen Immissionsorten mindestens eingehalten werden. Hier wird um entsprechende Prüfung gebeten.</i></p> <p><i>Bzgl. der Maßnahme, Kleintransporter für die Belieferung der Bäckerei im Nachtzeitraum zu verwenden, sind vermutlich hierfür geringere Schalleistungspegel als bei LKW-Anlieferungen angesetzt worden. Dies ist aus der Tabelle 23 nicht zu erkennen, da die zweite Tabellenhälfte (S.34) sich auf Tabelle 19 bezieht (siehe Tabellenbezeichnung). Hier wird um Ergänzung gebeten.</i></p>	<p><i>Die Schallgutachter haben dazu folgendes ausgeführt: Die schalltechnischen Berechnungen wurden konform zur DIN ISO 9613-2 unter Berücksichtigung von Reflexionen an Wänden, Gebäudefassaden etc. durchgeführt. Entsprechend sind die durch mögliche Reflexionen an der Schallschutzwand bedingten Immissionsanteile bereits in den dargestellten Berechnungsergebnissen der Schallimmissionsprognose enthalten.</i></p> <p><i>Die Schallimmissionsprognose wurde zur Entwurfsfassung überarbeitet. Die Anzahl der Anlieferungen per Lkw (Kfz &gt; 2,8 t) sowie die Anzahl der angelieferten Paletten und Rollcontainer wurden auf Basis der Betriebsbeschreibung bei den Berechnungen berücksichtigt. Die in der Schallimmissionsprognose genannte Einwirkdauer von 15 Min. bezog sich auf den Betrieb eines Lkw-eigenen Kühlaggregates im Rahmen einer Anlieferung. Hier war nicht die Dauer einer Anlieferung gemeint.</i></p> <p><i>Gemäß aktueller Auskunft des Betreibers sollen die bordeigenen Kühlaggregate der Lkw im Rahmen von Anlieferungen nicht betrieben werden. An Sonn- und Feiertagen sollen am Markt keine Warenanlieferungen stattfinden.</i></p> <p><i>Der Tippfehler in Tabelle 26 des Entwurfs der Schallimmissionsprognose wurde korrigiert. Der Beurteilungspegel an Werktagen am IO 7 lautet 55 dB(A).</i></p> <p><i>Als eine Schallminderungsmaßnahme wurde der Schallimmissionsprognose u. a. die Belieferung der Bäckereifiliale nachts vor 6:00 Uhr ausschließlich per Kleintransporter über den Haupteingang an der Ostseite des Gebäudes berücksichtigt, wobei die Entladung vergleichbar immissionsarm zu einer manuellen Entladung erfolgen muss. Unter dieser Voraussetzung ist nachts kein immissionsrelevanter Einfluss durch die Entladung im Rahmen der Belieferung der Bäckereifiliale zu erwarten.</i></p>

4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63B „Ortszentrum Wahnbek“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	<p>Fortsetzung Landkreis Ammerland</p>	<p>Der Bebauungsplan setzt mit der textlichen Festsetzung Nr. 1 die zulässigen Anlagen innerhalb des Bebauungsplangebietes fest. Nicht ausgeführt wird in diesem Zusammenhang, ob die zulässigen Außensitzplätze / Terrasse des Cafes in 140 qm große Grundfläche für den Bäckereikonzessionär (Cafe? / Bäckerei) mit einbezogen wurden oder dieses zusätzlich noch zu betrachten ist.</p> <p>In dem sonstigen Sondergebiet sind Stellplätze auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 3 zulässig. Da die Schulstraße auf der einen Seite und der Radweg im Bereich der Donaustraße auf der anderen Seite des Bebauungsplangebietes direkt angrenzen, empfehle ich aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs, die Stellplätze auf den straßenrandseitigen, nicht überbaubaren Flächen auszuschließen. Dieses würde gleichzeitig auch ein Schutz des sich im straßenrandseitigen Bereich befindlichen als zu erhalten festgesetzten Baumes bedeuten.</p> <p>Nach der textlichen Festsetzung Nr. 2 ist eine Überschreitung der maximal zulässigen Grundfläche nach § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einem Maß von 0,95 zulässig. Nach § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO kann die Gemeinde im Bebauungsplan von Satz 3 abweichende Bestimmungen treffen.</p>	<p>Zur Entwurfsfassung wurde in der Festsetzung Nr. 1 folgendes ergänzt: Zulässig sind: Ein Lebensmittelmarkt mit maximal 1.300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, zuzügl 85 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für einen Backshop (inkl. Sitz-/Cafébereich innen, exklusive Außensitzplätze, nicht-kundenzugängliche Nebenflächen, ohne KundenWCs), soweit der Backshop in Funktionseinheit mit dem großflächigen Einzelhandel errichtet wird.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Auf eine detaillierte Festsetzung zur Zulässigkeit von Stellplätzen auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen wurde verzichtet. Der angesprochene Baum ist als zu erhalten festgesetzt und damit ausreichend gesichert. Die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs wird auf Umsetzungsebene sichergestellt.</p>

4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63B „Ortszentrum Wahnbek“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	<p>Fortsetzung Landkreis Ammerland</p>	<p>Die Festsetzung über die Abweichung im Bebauungsplan bedarf der städtebaulichen Begründung. Dabei sind die Grundsätze der Bauleitplanung und des Abwägungsgebotes gemäß § 1 Abs. 6 und 7 BauGB zu beachten. Soll der Bebauungsplan nach § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO Abweichungen „nach oben“ vorsehen, wie es hier der Fall ist, sind im Hinblick auf den Schutzzweck des § 19 Abs. 4 BauNVO die nachteiligen Auswirkungen auf den Grund und Boden zu berücksichtigen, aber auch Umstände und Maßnahmen, die zur Minderung oder zum Ausgleich nachteiligen Auswirkungen führen. Insgesamt können die städtebaulichen Gründe, die unter den allgemeinen Gesichtspunkten des Bodenschutzes (§ 1a Abs. 2 BauGB) sowie die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und Umbau vorhandener Ortsteile (§ 1 Abs. 6 Nr. 4) auf bestimmte Maßnahmen der Innenentwicklung ausgerichtet sind, von Bedeutung sein. Bei Abweichungen „nach oben“ sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB die städtebaulichen Gründe, die für eine Abweichung sprechen oder sie erfordern, mit den nachteiligen Auswirkungen einschließlich ihres Ausgleiches abzuwägen (vergl. Kommentierung Ernst-Zinkahn-Bielenberg, Randnummer 21 zu § 19). Die Begründung unter Nummer 5.2 empfehle ich daher noch entsprechend zu ergänzen.</p> <p>Der Bebauungsplan setzt örtliche Bauvorschriften über Gestaltung fest. Die Verfahrensvermerke sind diesbezüglich noch zu ergänzen, damit die örtlichen Bauvorschriften auch an der öffentlichen Auslegung teilnehmen und nach entsprechendem Satzungsbeschluss zur Anwendung kommen können.</p> <p>Hinsichtlich § 2 - Dachneigung - weise ich darauf hin, dass im Rahmen des Sondergebietes sämtliche Gebäude als gewerbliche Bauten Hauptgebäude darstellen. Auch der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 63 B enthielt örtliche Bauvorschriften über Gestaltung bezüglich geneigter Dächer. Jedoch sind hier Dachneigungen von mindestens 25 Grad und höchstens 50 Grad festgesetzt worden. Hier empfehle ich noch auszuführen, aus welchen Gründen die örtlichen Bauvorschriften, die auch für das ursprüngliche, hier festgesetzte Mischgebiet, Gültigkeit hatten, nicht in dieser Form übernommen worden sind.</p>	<p>Der Anregung wird entsprochen. Die Gemeinde Rastede sieht die Voraussetzungen für die Überschreitungen als gegeben an: Im Sondergebiet wird die Errichtung eines Lebensmittelmarktes ermöglicht. Insofern werden im Plangebiet keine neuen Wohnverhältnisse, sondern lediglich Arbeitsverhältnisse geschaffen. Über die Baugrenzen werden ausreichende Abstände zu angrenzenden Nutzungen festgelegt. Die Überschreitung ist vor allem aufgrund der erforderlichen Stellplätze notwendig. Gesunde Arbeitsverhältnisse werden sichergestellt. Direkt östlich grenzt der Markt- und Parkplatz als Freifläche an das Plangebiet an. Ein entsprechender Nachweis ist auf Baugenehmigungsebene zu erbringen. Die Begründung wurde zur Entwurfsfassung um diese Ausführungen ergänzt.</p> <p>Die Verfahrensvermerke wurden entsprechend ergänzt.</p> <p>Auf die Festsetzung von örtlichen Bauvorschriften zur Dachneigung wird verzichtet. Ein geneigtes Dach ist nicht länger städtebauliches Ziel im Plangebiet. Moderne Einzelhandelsgebäude verfügen heute häufig über begrünte Dächer und Photovoltaikanlagen.</p>

4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63B „Ortszentrum Wahnbek“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	<p><i>Fortsetzung Landkreis Ammerland</i></p>	<p><i>Seitens der Unteren Naturschutzbehörde wird darauf hingewiesen, dass die vielen Ersatzmaßnahmen nachzuweisen und mit der Fachbehörde abzustimmen sind.</i></p> <p><i>Seitens der Unteren Wasserbehörde bestehen grundsätzlich keine Bedenken. Die Oberflächenentwässerung ist noch nachzuweisen. Hierfür ist ein Grobkonzept mit den bestehenden und den zukünftig vorgesehenen Entwässerungseinrichtungen bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises einzureichen. Aus den Unterlagen muss erkennbar sein, dass die Erschließung des Gebietes sichergestellt wird.</i></p> <p><i>Als Untere Bauaufsichtsbehörde bitte ich zur Vereinfachung im Baugenehmigungsverfahren die untere Bezugshöhe der Schulstraße als NN Höhenangabe mit in die Planzeichnung aufzunehmen.</i></p>	<p><i>Die Gemeinde Rastede wird das Bilanzierungsdefizit innerhalb des Kompensationsflächenpools ausgleichen.</i></p> <p><i>Für das Plangebiet liegen bereits Baurechte auf der Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 63B und seiner Änderungen vor. Im Zuge der Aufstellung des damaligen Bebauungsplanes wurde ein Entwässerungskonzept erstellt. Das damalige Konzept geht davon aus, dass eine offene Regenrückhaltung nicht erforderlich ist. Das damalige Konzept wird durch diese 4. Änderung nicht grundsätzlich tangiert. Die Entwässerung des im Plangebiet anfallenden Oberflächenwassers soll - wie für die angrenzenden Flächen auch - durch Einleitung in einen Rückhaltekanal innerhalb des Stellplatzbereiches erfolgen. Die Oberflächenentwässerung wird im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens nachgewiesen.</i></p> <p><i>Der Anregung wird nicht gefolgt. Eine NN Höhenangabe ist nicht erforderlich. Die Gebäudehöhe wird über der angrenzenden Schulstraße festgesetzt und ist im Zuge der Genehmigungsverfahren nachzuweisen.</i></p>
	<p>Landkreis Ammerland Ammerlandallee 12 26655 Westerstede</p> <p>04.10.2022</p> <p><b>nach § 4 (2) BauGB</b></p>	<p>Ich nehme Bezug auf die Beteiligung vom 30.08.2022 durchgeführt von der NWP Planungsgesellschaft für die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63 B „Ortszentrum Wahnbek“.</p> <p>Seitens der Unteren Wasserbehörde wird darauf hingewiesen, dass für jede zusätzlich versiegelte Fläche innerhalb eines Entwässerungskonzeptes der hydraulische Nachweis zu erbringen ist, dass das zusätzlich anfallende Oberflächenwasser zurückgehalten wird, bevor es in das bestehende Entwässerungsnetz gedrosselt eingeleitet wird. Das Entwässerungskonzept ist rechtzeitig vor der Erschließung der Unteren Wasserbehörde vorzulegen.</p> <p>Aus bauordnungsrechtlicher Sicht weise ich zur Vereinfachung im Genehmigungsverfahren daraufhin, dass die Untere Bezugshöhe der Schulstraße als NN Höhenangabe mit in die Planzeichnung aufgenommen werden sollte.</p> <p>Aus immissionsschutzfachlicher Sicht bestehen aufgrund der vorgelegten Unterlagen grundsätzlich keine Bedenken.</p> <p>Nach der Abwägungsentscheidung sollen keine Festsetzungen in Bezug auf den aktiven Schallimmissionsschutz in den Bebauungsplan aufgenommen werden.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Oberflächenentwässerung wird im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens nachgewiesen. Das Entwässerungskonzept wird vor der Erschließung der Unteren Wasserbehörde vorgelegt.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Eine NN Höhenangabe ist nicht erforderlich. Die Gebäudehöhe wird über der angrenzenden Schulstraße festgesetzt und ist im Zuge der Genehmigungsverfahren nachzuweisen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63B „Ortszentrum Wahnbek“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	<p>Fortsetzung Landkreis Ammerland</p>	<p>Die erforderlichen Maßnahmen, die im Schallgutachten dargelegt worden sind, sollen im nachgelagerten Genehmigungsverfahren behandelt und umgesetzt werden, da sich gegebenenfalls an dem Entwurf auch noch Änderungen ergeben können. Dieser Auffassung kann grundsätzlich zugestimmt werden, die Einhaltung der Immissionsrichtwerte ist im Baugenehmigungsverfahren anhand der eingereichten Planung nachzuweisen.</p> <p>Seitens der Unteren Naturschutzbehörde weise ich darauf hin, dass die Wallheckenkompensation für die 17,00 m beeinträchtigte Wallhecke nachzuweisen ist. Das Kompensationsdefizit in der Größenordnung von 1264 Werteinheiten soll im Flächenpool der Gemeinde Rastede nachgewiesen werden. Hierzu ist dem Landkreis eine aktuelle Übersicht über das Ökokonto dieses Flächenpools zu übersenden.</p> <p>Aus raumordnerischer Sicht bestehen keine Bedenken.</p> <p>Mit der textlichen Festsetzung Nr. 6 soll die Dachbegrünung festgesetzt werden. Als Rechtsgrundlage wird hier § 9 Absatz 1 Nummer 20 BauGB genannt. § 9 Absatz 1 Nummer 20 BauGB befasst sich mit der Festsetzung von Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Als Festsetzung sollte hier § 9 Absatz 1 Nummer 25a BauGB gewählt werden.</p> <p>Danach können aus städtebaulichen Gründen im Bebauungsplan für einzelne Flächen oder für ein Bebauungsplangebiet oder Teile davon sowie für Teile baulicher Anlagen mit Ausnahme der für landwirtschaftliche Nutzungen oder Wald festgesetzte Flächen das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt werden.</p> <p>Wie sich bereits aus dem Gesetzestext ergibt, kann die Festsetzung sich auch auf Teile baulicher Anlagen beziehen. Damit sind auch Festsetzungen zur Begrünung von Hauswänden, Mauern und Dächern möglich. Die Rechtsgrundlage bitte ich daher entsprechend zu korrigieren.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Nachweis erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.</p> <p>Der Anregung wird entsprochen. Die Gemeinde Rastede wird dem Landkreis zum Satzungsbeschluss eine aktualisierte Aufstellung übersenden</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Anregung wird entsprochen. Die Rechtsgrundlage wird von § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB auf § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB redaktionell angepasst.</p> <p>Der Anregung wird entsprochen.</p>

4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63B „Ortszentrum Wahnbek“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Landkreis Ammerland	Auch müssen diese Festsetzungen städtebaulich erforderlich sein. Im Rahmen des Abwägungsprozesses hat die Gemeinde die der Festsetzung zugrunde liegende städtebauliche Konzeption darzulegen und sich mit allen betroffenen öffentlichen und privaten Belangen auseinanderzusetzen. Um entsprechende Ergänzung der Begründung wird daher gebeten.	Die Begründung stellt bereits das Ergebnis eines umfangreichen Abwägungsprozesses dar. Die Begründung zu den Grünfestsetzungen wird um einzelne Aspekte reaktionell ergänzt.
2	<p>Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Geschäftsbereich Oldenburg Kaiserstr. 27 26122 Oldenburg 17.06.2019</p> <p><b>nach § 4 (1) BauGB</b></p>	<p><i>Das Plangebiet der o. g. Bauleitplanungen liegt nördlich der Kreisstraße K 144 „Schulstraße“ innerhalb einer gemäß § 4 (2) NStrG festgesetzten Ortsdurchfahrt. Die o. g. Bauleitplanungen dienen der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ausweisung von eines Sonstigen Sondergebietes.</i></p> <p><i>Die Belange des Landkreises Ammerland, vertreten durch die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr - Geschäftsbereich Oldenburg (NLStBV-OL) im Rahmen der technischen Verwaltung der Kreisstraßen, sind als Straßenbaulastträger der Kreisstraße 144 nicht betroffen.</i></p> <p><i>Es sind keine Anmerkungen oder Hinweise vorzutragen.</i></p> <p><i>Ich bitte um schriftliche Benachrichtigung über die Abwägung meiner vorgetragenen Anregungen und Hinweise.</i></p> <p><i>Nach Abschluss des Verfahrens bitte ich unter Bezug auf Ziffer 38.2 der Verwaltungsvorschriften zum BauGB um Übersendung von jeweils zwei Ablichtungen der gültigen Bauleitplanungen einschließlich Begründung.</i></p>	<p><i>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</i></p> <p><i>Der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr werden das Ergebnis der Abwägung und die entsprechenden Ablichtungen nach Abschluss des Verfahrens übersandt.</i></p>
	<p>Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Geschäftsbereich Oldenburg Kaiserstr. 27 26122 Oldenburg 04.10.2022</p> <p><b>nach § 4 (2) BauGB</b></p>	<p>Das Plangebiet der o. g. Bauleitplanungen liegt nördlich an der Kreisstraße K 144 „Schulstraße“ innerhalb einer gemäß § 4 (2) NStrG festgesetzten Ortsdurchfahrt. Die o. g. Bauleitplanungen dienen der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ausweisung von eines Sonstigen Sondergebietes.</p> <p>Die Belange des Landkreises Ammerland, vertreten durch die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr - Geschäftsbereich Oldenburg (NLStBV-OL) im Rahmen der technischen Verwaltung der Kreisstraßen, sind als Straßenbaulastträger der Kreisstraße 144 nicht betroffen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63B „Ortszentrum Wahnbek“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr	Es sind keine Anmerkungen oder Hinweise vorzutragen.  Nach Abschluss des Verfahrens bitte ich unter Bezug auf Ziffer 38.2 der Verwaltungsvorschriften zum BauGB um Übersendung von jeweils zwei Ablichtungen der gültigen Bauleitplanungen einschließlich Begründung.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.  Nach Abschluss des Verfahrens werden entsprechende Exemplare übersandt.
3	EWE NETZ GmbH Neue Straße 23 26316 Varel 03.06.2019  <b>nach § 4 (1) BauGB</b>	<i>Vielen Dank für die Beteiligung unseres Hauses als Träger öffentlicher Belange.  Die Aufstellung oder Veränderung von Leitplanungen kollidiert in der Regel nicht mit unserem Interesse an einer Bestandwahrung für unsere Leitungen und Anlagen. Sollte sich hieraus im nachgelagerten Prozess die Notwendigkeit einer Anpassung unserer Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen, wie z. B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an anderem Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, sollen dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik sowie die Planungsgrundsätze der EWE NETZ GmbH gelten. Gleiches gilt auch für die Neuherstellung, z.B. Bereitstellung eines Stationsstellplatzes. Die Kosten der Anpassungen bzw. Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabenträger vollständig zu tragen und der EWE NETZ GmbH zu erstatten, es sei denn der Vorhabenträger und die EWE NETZ GmbH haben eine anderslautende Kostentragung vertraglich geregelt.</i>	<i>Die Stellungnahme bezieht sich inhaltlich auf die Ausführungsebene. Sollte eine Umverlegung von Leitungen erforderlich werden, erfolgt eine rechtzeitige Abstimmung mit der EWE Netz GmbH. Die Leitungsabfrage über die genannte Internetseite wurde durchgeführt. Demnach befinden sich am nördlichen Rand des Plangebietes Stromleitungen der EWE Netz GmbH. Die Leitungen sind im Planteil nachrichtlich dargestellt.</i>





4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63B „Ortszentrum Wahnbek“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	<p>Fortsetzung EWE Netz GmbH</p>	<p>Sollte sich durch Ihr Vorhaben die Notwendigkeit einer Anpassung unserer Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an anderem Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, sollen dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik gelten. Gleiches gilt auch für die gegebenenfalls notwendige Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen und Anlagen durch EWE NETZ. Bitte planen Sie in diesem Fall Versorgungstreifen bzw. -korridore für Telekommunikationslinien, Elektrizitäts- und Gasversorgungsleitungen gemäß DIN 1998 (von min. 2,2 m) mit ein. Weiterhin kann für die Stromversorgung von Baugebieten o. Ä. zusätzlich die Installation einer Trafostation erforderlich sein. Für die Auswahl eines geeigneten Stationsplatzes (ca. 6m x 4m) möchten wir Sie bitten, uns in weitere Planungen frühzeitig mit einzubinden.</p> <p>Bitte informieren Sie uns zudem, wenn ein wärmetechnisches Versorgungskonzept umgesetzt wird oder im Schwerpunkt auf den Einsatz von fossilen Brennstoffen (z.B. durch Einsatz von Wärmepumpen o. ä.) verzichtet werden soll.</p> <p>Die Kosten der Anpassungen bzw. der Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabenträger vollständig zu tragen und der EWE NETZ GmbH zu erstatten, es sei denn der Vorhabenträger und die EWE NETZ GmbH haben eine anderslautende Kostentragung vertraglich geregelt.</p> <p>Die EWE NETZ GmbH hat keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen.</p> <p>Wir bitten Sie, uns auch in die weiteren Planungen einzubeziehen und uns frühzeitig zu beteiligen. Dies gilt auch für den Fall der Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen durch EWE NETZ, denn hierfür sind beispielsweise Lage und Nutzung der Versorgungsleitung und die sich daraus ableitenden wirtschaftlichen Bedingungen wesentliche Faktoren.</p>	

4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63B „Ortszentrum Wahnbek“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung EWE Netz GmbH	<p>Unsere Netze werden täglich weiterentwickelt und verändern sich dabei. Dies kann im betreffenden Planbereich über die Laufzeit Ihres Verfahrens/Vorhabens zu Veränderungen im zu berücksichtigenden Leitungs- und Anlagenbestand führen. Wir freuen uns Ihnen eine stets aktuelle Anlagenauskunft über unser modernes Verfahren der Planauskunft zur Verfügung stellen zu können - damit es nicht zu Entscheidungen auf Grundlage veralteten Planwerkes kommt. Bitte informieren Sie sich deshalb gern jederzeit über die genaue Art und Lage unserer zu berücksichtigenden Anlagen über unsere Internetseite: <a href="https://www.ewe-netz.de/geschaeftskunden/service/leitungsplaene-abrufen">https://www.ewe-netz.de/geschaeftskunden/service/leitungsplaene-abrufen</a></p> <p>Bitte schicken Sie uns Ihre Anfragen und Mitteilungen zukünftig ausschließlich an unser Postfach <a href="mailto:info@ewe-netz.de">info@ewe-netz.de</a> und ändern zudem die Anschrift der EWE NETZ GmbH in Ihrem System: Cloppenburger Str. 302, 26133 Oldenburg. Sollte ein E-Mail-Versand nicht möglich sein, nutzen Sie bitte nur diese postalische Anschrift!</p> <p>Haben Sie weitere Fragen? Sie erreichen Ihren Ansprechpartner Katja Mesch unter der folgenden Rufnummer: 0151- 74493155.</p>	
4	<p>Deutsche Telekom Technik GmbH Hannoversche Str. 6-8 49084 Osnabrück 18.06.2019 <b>nach § 4 (1) BauGB</b></p>	<p><i>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</i></p> <p><i>Wir haben keine weiteren Bedenken zu den o.a. Vorhaben.</i></p> <p><i>Die Bauausführenden müssen sich vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. (Internet: <a href="https://trassenauskunft-kabel.telekom.de">https://trassenauskunft-kabel.telekom.de</a> oder <a href="mailto:Planauskunft.Nord@telekom.de">mailto: Planauskunft.Nord@telekom.de</a>). Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.</i></p>	<p><i>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</i></p>

4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63B „Ortszentrum Wahnbek“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	<p>Fortsetzung Deutsche Telekom Technik GmbH</p>	<p>Die Bauherren können sich bei der Bauherrenhotline, Tel.: 0800 3301 903 beraten lassen.</p> <p>Bei Planungsänderungen bitten wir uns erneut zu beteiligen.</p> <p><a href="mailto:T-NL-N-PTI-12-Planungsanzeigen@telekom.de">mailto: T-NL-N-PTI-12-Planungsanzeigen@telekom.de</a></p>	
<p>5</p>	<p>Moorriem-Ohmsteder Sielacht Franz-Schubert-Str. 31 26919 Brake 25.06.2019 <b>nach § 4 (1) BauGB</b></p>	<p>Mit Schreiben vom 22.05.2019 haben Sie die Moorriem-Ohmsteder Sielacht in den v. g. Bauleitverfahren beteiligt.</p> <p>Nach Prüfung der Planunterlagen teilen wir Ihnen mit, dass aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken bestehen.</p> <p>Aufgrund der höheren versiegelten Fläche ist zu prüfen, ob die im Oberflächenentwässerungsplan festzusetzende Einleitmenge von 1,5l/s/ha noch einzuhalten sind.</p> <p>Der Oberflächenentwässerungsplan ist der Sielacht vorzulegen.</p>	<p>Für das Plangebiet liegen bereits Baurechte auf der Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 63 b und seiner Änderungen vor. Im Zuge der Aufstellung des damaligen Bebauungsplanes wurde ein Entwässerungskonzept erstellt. Das damalige Konzept geht davon aus, dass eine offene Regenrückhaltung nicht erforderlich ist. Das damalige Konzept wird durch diese 4. Änderung nicht grundsätzlich tangiert. Die Entwässerung des im Plangebiet anfallenden Oberflächenwassers soll - wie für die angrenzenden Flächen auch - durch Einleitung in einen Rückhaltekanal innerhalb des Stellplatzbereiches erfolgen. Die Oberflächenentwässerung wird im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens nachgewiesen.</p>
<p>6</p>	<p>Oldenburgische Industrie- und Handelskammer Moslestr. 6 26122 Oldenburg 26.06.2019 <b>nach § 4 (1) BauGB</b></p>	<p>Ein östlich des Plangebiets liegender Lebensmittelmarkt mit Backshop plant eine Verlagerung in das Plangebiet hinein. Im Zuge dessen soll die Verkaufsfläche des Lebensmittelmarktes von derzeit 825 m<sup>2</sup> um 375 m<sup>2</sup> auf dann 1.200 m<sup>2</sup> und die Verkaufsfläche des Backshops von heute 35 m<sup>2</sup> um 105 m<sup>2</sup> auf dann 140 m<sup>2</sup> erhöht werden. Bisher ist im Plangebiet ein Mischgebiet festgesetzt. Da es sich bei dem Planvorhaben um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb handelt, soll im Baugebiet die Art der baulichen Nutzung in ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“ umgewandelt werden.</p> <p>Die Oldenburgische IHK nimmt zu dem Planvorhaben wie folgt Stellung. Bei dem Planvorhaben sind die Ziele und Grundsätze des Landes-Raumordnungsprogramms (LROP) zu beachten. Für den Landkreis Ammerland liegt zudem ein Regionales Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2010 vor (REHK).</p> <p>Die Gemeinde Rastede orientiert sich bei der Einzelhandelsentwicklung an dem im Jahr 2015 von der CIMA Beratung + Management GmbH erstellten und vom Stadtrat beschlossenen Einzelhandelsentwicklungskonzept Rastede 2015 (EEK). Die Oldenburgische IHK befürwortet die darin formulierten Ziele und Handlungsempfehlungen. Der Vorhabenstandort liegt innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches „NVZ Wahnbek“.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Zur Entwurfsfassung wurde das Konzept angepasst. Der Lebensmittelmarkt soll 1.300 qm Verkaufsfläche, der Backshop 85 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (inkl. Sitz-/Cafébereich innen, exklusive Außensitzplätze, nicht-kundenzugängliche Nebenflächen, ohne KundenWCs) erhalten.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63B „Ortszentrum Wahnbek“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	<p>Fortsetzung IHK</p>	<p>Den Planunterlagen liegt zudem ein von der CIMA Beratung und Management GmbH im Juni 2018 erstelltes Verträglichkeitsgutachten für die Erweiterung des NP Lebensmittelmarktes in Rastede-Wahnbek bei (Verträglichkeitsgutachten).</p> <p><b>Zum planungsrechtlichen Umgang mit der Altimmobilie des Lebensmittelmarktes</b></p> <p>Im EEK wird für das „NVZ Wahnbek“ das Ziel formuliert, tragfähige Nahversorgungsstrukturen sowie eine ergänzende Grundversorgung im Bereich der Zentren relevanten Sortimente zu etablieren. Hieraus leiten die Gutachter für das „NVZ Wahnbek“ unter anderem ab, dass die Ansiedlung und Erweiterung zentrenrelevanter Sortimente im Hauptsortiment in kleinflächigen Ladenkonzepten nur bis 200 qm Verkaufsfläche erfolgen soll (vgl. EEK, S. 40).</p> <p>Für das Verträglichkeitsgutachten gehen die Gutachter davon aus, dass keine konkreten Nachnutzungsoptionen für die Altimmobilie bestehen. Die Verlagerung des Ein-Euro-Ladens sei allerdings weiterhin im Gespräch (vgl. Verträglichkeitsgutachten, S. 38).</p> <p>Wir regen deshalb an, für die Altimmobilie planungsrechtlich sicherzustellen, dass es dort zukünftig zu keiner Ansiedlung und Erweiterung von zentrenrelevanten Sortimenten im Hauptsortiment größer als 200 qm kommen kann.</p> <p><b>Zu den textlichen Festsetzungen</b></p> <p>Wir regen an, die Zweckbestimmung des Sondergebiets auf „großflächiger nahversorgungsrelevanter Einzelhandel“ zu konkretisieren.</p> <p>Wir bitten um die Zusendung des Abwägungsergebnisses.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Altimmobilie liegt außerhalb des Geltungsbereiches dieser 4. Änderung. Über die Änderung des Bebauungsplanes für die Altimmobilie entscheidet die Gemeinde Rastede, sobald sie ein entsprechendes Planungserfordernis erkennt. Die nebenstehende Anregung wird dann überprüft.</p> <p>Der Anregung wird nicht entsprochen. Die zulässigen Nutzungen sind durch den § 1 der textlichen Festsetzungen ausreichend definiert.</p> <p>Der IHK wird das Ergebnis nach Abschluss des Verfahrens übersandt.</p>

4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63B „Ortszentrum Wahnbek“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	<p>Oldenburgische Industrie- und Handelskammer Moslestraße 6 26122 Oldenburg  11.10.2022  <b>nach § 4 (2) BauGB</b></p>	<p>Die Gemeinde Rastede möchte die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umgestaltung eines im Plangebiet ansässigen Lebensmitteldiscounters schaffen. Hierbei soll dieser in einen Lebensmittelvollsortimenter umgewandelt und dabei seine Verkaufsfläche von derzeit 825 m<sup>2</sup> um 475 m<sup>2</sup> auf dann 1.300 m<sup>2</sup> erhöht werden. Zudem soll die maximal zulässige Verkaufsfläche eines integrierten Backshops von heute 35 m<sup>2</sup> um 50 m<sup>2</sup> auf dann 85 m<sup>2</sup> erhöht werden. Das Plangebiet liegt innerhalb des im Einzelhandelskonzepts der Gemeinde Rastede definierten zentralen Versorgungsbereichs „NVZ Wahnbek“. Das vorgesehene Sondergebiet soll die Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“ erhalten.</p> <p>Die Oldenburgische IHK nimmt zu dem Planvorhaben wie folgt Stellung. Bei dem Planvorhaben sind die Ziele und Grundsätze des Landes-Raumordnungsprogramms (LROP) zu beachten. Für den Landkreis Ammerland liegt zudem ein Regionales Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2010 vor (REHK). Das REHK ist aufgrund seines Alters von rund 12 Jahren allerdings veraltet und kann nicht mehr zur Bewertung des Planvorhabens herangezogen werden.</p> <p>Die Gemeinde Rastede orientiert sich bei der Einzelhandelsentwicklung an dem im Jahr 2015 von der CIMA Beratung + Management GmbH erstellten und vom Stadtrat beschlossenen Einzelhandelsentwicklungskonzept Rastede 2015 (EEK). Die Oldenburgische IHK befürwortet die darin formulierten Ziele und Handlungsempfehlungen. Der Vorhabenstandort liegt innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches „NVZ Wahnbek“. Da in Rastede neben dem vorliegenden Vorhaben weitere Ansiedlungen von Lebensmittelanbietern im Gespräch sind, wird das EEK derzeit fortgeschrieben.</p> <p>Den Planunterlagen liegt zudem ein von der CIMA Beratung und Management GmbH im Mai 2021 erstelltes Verträglichkeitsgutachten für die Erweiterung eines Lebensmittelmarktes in Rastede-Wahnbek bei (Verträglichkeitsgutachten).</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63B „Ortszentrum Wahnbek“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung IHK	<p>Wir hatten uns schon in der vorherigen Beteiligungsstufe mit unserer Stellungnahme vom 26. Juni 2019 zu dem Vorhaben geäußert. Das Planvorhaben ist seitdem dahingehend modifiziert worden, dass die angestrebte Verkaufsflächengröße von 1.200 m<sup>2</sup> auf 1.300 m<sup>2</sup> angehoben und die Angaben zur angestrebten Verkaufsfläche des Backshops konkretisiert wurden.</p> <p><b>Zur Verträglichkeitsanalyse</b></p> <p>Verträglichkeitsgutachten können nur zur sachgerechten Abwägung von Planvorhaben genutzt werden, wenn sie widerspruchsfrei, nachvollziehbar und verständlich formuliert sind (vgl. z. B. BVerwG 25.4.2000 - 4 BN 20.02 und OVG Lüneburg 18.2.2011 - 1 ME 252/10, BRS 78 Nr. 184 (FOC Soltau); OVG Lüneburg 10.1.2014-1 ME 158/13; OVG Koblenz, 15.11.2010- 1 C 10320/09; OVG Münster 1.12.2015 - 10 D 91.93.NE; 28.9.2016 - 7 D 96/14.NE).</p> <p>Die Verträglichkeitsanalyse wurde seit dem letzten Beteiligungsschritt im Jahr 2019 überarbeitet und an den aktuellen Planungsstand angepasst. Dabei wurden allerdings die Daten zur Nachfragesituation und dem Kaufkraftniveau im Einzugsgebiet nicht aktualisiert, sondern aus der damals vorliegenden Version der Analyse übernommen (vgl. Seite 13). Diese Daten sollten auf den aktuellen Stand gebracht und die darauf basierenden Berechnungen und Empfehlungen auf Ihre Gültigkeit hin überprüft werden.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Gutachter (CIMA) wurden um Abwägungshilfe gebeten. Sie sind auf die Stellungnahme der IHK wie folgt eingegangen: Bei dem Planvorhaben handelt es sich um eine geplante Verkaufsflächenerweiterung eines bestehenden Lebensmittelmarktes von derzeit 825 m<sup>2</sup> auf zukünftig 1.300 m<sup>2</sup>. Der Vorhabenstandort befindet sich im zentralen Versorgungsbereich des Grundzentrums Wahnbek (Nahversorgungszentrum Wahnbek), wie er im aktualisierten Einzelhandelskonzept der Gemeinde Rastede (cima, 11/2015) ausgewiesen ist.</p> <p>Das vorliegende Verträglichkeitsgutachten wurde auf Basis bereits vorliegender Analysen (Zeitraum März bis Juni 2018) im Mai 2021 aufgrund geringfügiger Änderungen der Planinhalte (geplante Verkaufsflächengröße 1.300 m<sup>2</sup>, vormals 1.200 m<sup>2</sup>) aktualisiert.</p> <p>Die verwendeten Daten zur Nachfragesituation und dem Kaufkraftangebot im Einzugsgebiet sind hinreichend aktuell, um eine adäquate Datengrundlage zur Berechnung der Umsatzumverteilungswirkungen und zur übrigen Prüfung vorliegen zu haben. Maßgebliche Faktoren, die zur einer veränderten Nachfragesituation führen würden, sind insbesondere maßgebliche Veränderungen in der Einwohnerzahl und maßgebliche Veränderungen im Kaufkraftniveau. In den letzten Jahren sind hier keine nennenswerten Veränderungen ersichtlich, die zu abweichenden Ergebnissen führen würden.</p>

4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63B „Ortszentrum Wahnbek“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
		<p>Laut OVG Niedersachsen müssen die Berechnungen einer Auswirkungsanalyse die Betrachtung eines „realistischen Worst-Case-Szenarios“ ermöglichen (vgl. Urteil des OVG Niedersachsen vom 22.12.2014, 1 MN 118/14, RdNr. 34). Die Flächenproduktivität ist ein wichtiger Faktor bei der Berechnung der Auswirkungen eines Planvorhabens.</p> <p>Wir halten es für ein „realistisches Worst-Case-Szenario“, dass der in Rede stehende Lebensmittelvollsortimenter eine für diese Betriebsform durchschnittliche Flächenproduktivität erreichen wird. TradeDimensions und bulwiengesa haben eine durchschnittliche Flächenproduktivität von Verkaufsstätten der angestrebten Vertriebsschiene des Unternehmens Edeka in Deutschland im Jahr 2019 von 4.870 €/m<sup>2</sup>/Jahr ermittelt (vgl. Hahn Gruppe: 16. RETAIL REAL ESTATE REPORT 2021   2022, S. 31).</p> <p>Die zukünftige Flächenproduktivität kann aufgrund projektspezifischer oder regionaler Faktoren anders einzuschätzen sein. Allerdings muss die Herleitung dieser abweichenden Flächenproduktivität die oben genannten Anforderungen erfüllen - also widerspruchsfrei, nachvollziehbar und verständlich formuliert sein. Die CIMA geht für den Lebensmittelvollsortimenter von einer Flächenproduktivität von 4.130 €/m<sup>2</sup>/Jahr aus (vgl. S. 21). Der Gutachter gibt an, diesen Wert aus aktuellen Branchen- und Betriebstypenleistungskennziffern und den lokalen Begebenheiten herzuleiten (vgl. ebd.). Da lediglich die Datenbasis beschrieben wird, die methodische Vorgehensweise aber nicht dargestellt ist, ist die Verträglichkeitsanalyse an dieser Stelle nicht vollständig nachvollziehbar. Wir empfehlen deshalb entweder die methodische Herleitung der Flächenproduktivität nachvollziehbar darzustellen oder alternativ die oben genannte von TradeDimensions und bulwiengesa; ermittelte durchschnittliche Flächenproduktivität von Verkaufsstätten dieser Vertriebsschiene des Unternehmens Edeka zu verwenden (vgl. Hahn Gruppe: 16. RETAIL REAL ESTATE REPORT 2021   2022, S. 31).</p>	<p>Die Gutachter (CIMA) wurden im Abwägungshilfe gebeten. Sie sind auf die Stellungnahme der IHK wie folgt eingegangen:</p> <p>Zur Berechnung der Umsätze sind Flächenproduktivitäten zu Grunde gelegt worden, die sich an der örtlichen Wettbewerbssituation im Untersuchungsgebiet orientieren. Diese wurden auf Grundlage der durchschnittlichen Flächenproduktivitäten entsprechender Betriebstypen und vergleichbarer Verkaufsflächendimensionierungen im Bundesdurchschnitt ermittelt und an die örtliche Nachfrage- und Angebotssituation angepasst.</p> <p>Aufgrund der Angebots- und Nachfragesituation wird sich das betriebswirtschaftliche Einzugsgebiet des Marktes auf die Ortsteile Wahnbek, Ipwege und Ipwegermoor (vorrangig) sowie umliegende Siedlungsgebiete (nachrangig) beschränken. Innerhalb des grundzentralen Kongruenzraumes des Grundzentrums Wahnbek ist ein Nachfragepotenzial im Sortiment Lebensmittel, Reformwaren von rd. 8,6 Mio. € vorhanden, aus dem der Lebensmittelmarkt eine Bindung von 45 % erzielen kann. Darüber hinaus stammen weitere Umsatzanteile aus übrigen Siedlungsgebieten.</p> <p>Aufgrund übrigen Angebots (u.a. des Angebots an der Oldenburger Straße in Rastede (Lidl, Rewe) und des Standorts FMZ Stubbenweg mit Kaufland und Aldi im Oldenburger Stadtteil Etzhorn) sind darüberhinausgehende Umsätze eindeutig nicht zu erwarten. Berücksichtigt wurden entsprechend nicht allein die durchschnittlichen Flächenproduktivitäten der Betreiber, sondern darüber hinaus im Wesentlichen auch die örtliche Wettbewerbs- und Nachfragesituation.</p> <p>Da die Flächenproduktivität eines Marktes nicht proportional zu seiner Verkaufsflächengröße steigt, werden auf den neu hinzukommenden Verkaufsflächen nicht diejenigen Flächenleistungen erzielt, die bei kleineren Verkaufsflächengrößen erzielt werden. So ist auch die Heranziehung der Ausweisung bundesweiter durchschnittlicher Flächenproduktivitäten einzelner Anbieter, die zumeist auf geringeren durchschnittlichen Verkaufsflächen beruhen, nicht sach- und ortsgerecht. Die für die Prüfung der ökonomischen Wirkungsprognose im Gutachten dargelegten Flächenproduktivitäten des Planvorhabens stellen demnach eine vom Gesetzgeber geforderte, auf die örtlichen Gegebenheiten beruhende realistische Worst-Case-Annahme dar.</p> <p>Die Gutachter halten daher an ihrer im Gutachten getätigten Aussagen und Empfehlungen fest.</p> <p>Die Gemeinde Rastede hält die Entgegnung der CIMA für plausibel und schließt sich den Ausführungen an.</p>



4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63B „Ortszentrum Wahnbek“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung IHK	<p><b>Zum planungsrechtlichen Umgang mit der Altimmoblie des Lebensmittelmarktes</b></p> <p>In unserer letzten Stellungnahme hatten wir angeregt, den Regelungen des aktuellen EEKs entsprechend, am Standort der Altimmoblie planungsrechtlich sicherzustellen, dass es dort zukünftig zu keiner Ansiedlung und Erweiterung von zentrenrelevanten Sortimenten im Hauptsortiment größer als 200 qm kommen kann. Die Gemeinde Rastede ist dem bisher mit der Begründung nicht gefolgt, dass der Standort der Altimmoblie außerhalb des Geltungsbereichs des vorliegenden Planvorhabens läge. Über eine Änderung des betroffenen Bebauungsplanes werde entschieden, sobald ein entsprechendes Planungserfordernis zu erkennen sei. Derzeit wird das EEK der Gemeinde Rastede fortgeschrieben. Im Sinne einer vorausschauenden Einzelhandelsentwicklungsplanung empfehlen wir im Zuge der Fortschreibung die bisherige Empfehlung zum Umgang mit der Altimmoblie überprüfen zu lassen und diese dann ggf. zeitnah in Baurecht umzusetzen.</p> <p><b>Zu den textlichen Festsetzungen</b></p> <p>Wir regen weiterhin an, die Zweckbestimmung des Sondergebiets auf „großflächiger nahversorgungsrelevanter Einzelhandel“ zu konkretisieren.</p> <p>Wir bitten um die Zusendung des Abwägungsergebnisses.</p>	<p>Die bisherige Abwägung wird beibehalten. Die Altimmoblie liegt außerhalb des Geltungsbereichs dieser 4. Änderung. Über die Änderung des Bebauungsplanes für die Altimmoblie entscheidet die Gemeinde Rastede, sobald sie ein entsprechendes Planungserfordernis erkennt. Die nebenstehende Anregung wird dann überprüft.</p> <p>Der Anregung wird nicht entsprochen. Die zulässigen Nutzungen sind durch den § 1 der textlichen Festsetzungen ausreichend definiert.</p> <p>Der IHK wird das Ergebnis nach Abschluss des Verfahrens übersandt.</p>
7	<p>GASCADE Gastransport GmbH Kölnische Str. 108-112 34119 Kassel 04.06.2019 <b>nach § 4 (1) BauGB</b></p>	<p><i>Wir danken für die Übersendung der Unterlagen zu o. g. Vorhaben.</i></p> <p><i>Wir antworten Ihnen zugleich auch im Namen und Auftrag der Anlagenbetreiber WINGAS GmbH, NEL Gastransport GmbH sowie OPAL Gastransport GmbH &amp; Co. KG.</i></p> <p><i>Nach Prüfung des Vorhabens im Hinblick auf eine Beeinträchtigung unserer Anlagen teilen wir Ihnen mit, dass unsere Anlagen zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht betroffen sind. Dies schließt die Anlagen der v. g. Betreiber mit ein.</i></p>	<p><i>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</i></p>

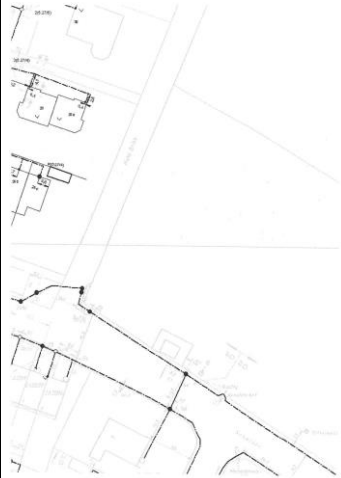
4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63B „Ortszentrum Wahnbek“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung								
		<p><i>In Ihren Unterlagen wird darauf hingewiesen, dass für die vollständige Kompensation externe Flächen in Anspruch genommen werden. Um für diese externen Kompensationsflächen eine Stellungnahme abgeben zu können, sind uns entsprechende Planunterlagen zu übersenden. Wir bitten Sie daher, uns am weiteren Verfahren zu beteiligen.</i></p> <p><i>Bitte richten Sie Ihre Anfragen zu Leitungsauskünften zukünftig direkt an das kostenfreie BIL-Onlineportal unter: <a href="https://portal.bil-leitungsauskunft.de">https://portal.bil-leitungsauskunft.de</a></i></p> <p><i>Wir möchten Sie darauf hinweisen, dass sich Kabel und Leitungen anderer Betreiber in diesem Gebiet befinden können. Diese Betreiber sind gesondert von Ihnen zur Ermittlung der genauen Lage der Anlagen und eventuellen Auflagen anzufragen.</i></p>	<p><i>Die externen Kompensationsmaßnahmen werden zur Entwurfsfassung in den Planunterlagen ergänzt. Die Gascade wird erneut im Zuge der Beteiligung nach § 4 (2) BauGB angeschrieben.</i></p>								
8	<p>Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie Stilleweg 2 30655 Hannover</p> <p>05.10.2022</p> <p><b>nach § 4 (2) BauGB</b></p>	<p>In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange geben wir zum o.g. Vorhaben folgende Hinweise:</p> <p><b>Gashochdruckleitungen, Rohrfernleitungen</b></p> <p>Durch das Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe dazu verlaufen erdverlegte Gashochdruckleitungen bzw. Rohrfernleitungen. Bei diesen Leitungen sind Schutzstreifen zu beachten, die von jeglicher Bebauung und von tiefwurzelndem Pflanzenbewuchs frei zu halten sind. Bitte beteiligen Sie den aktuellen Leitungsbetreiber direkt am Verfahren, damit ggf. erforderliche Abstimmungsmaßnahmen (genauer Leitungsverlauf, Breite des Schutzstreifens etc.) eingeleitet werden können. Der Leitungsbetreiber kann sich ändern, ohne dass es eine gesetzliche Mitteilungspflicht gegenüber dem LBEG gibt. Wenn Ihnen aktuelle Informationen zum Betreiber bekannt sind, melden Sie diese bitte an <a href="mailto:Leitungskataster@lbeg.niedersachsen.de">Leitungskataster@lbeg.niedersachsen.de</a>. Weitere Informationen erhalten Sie hier. Die beim LBEG vorliegenden Daten zu den betroffenen Leitungen entnehmen Sie bitte der nachfolgenden Tabelle:</p> <table border="1" data-bbox="548 1305 1220 1372"> <thead> <tr> <th>Objektname</th> <th>Betreiber</th> <th>Leitungstyp</th> <th>Leitungsstatus</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>HD_PN16</td> <td>EWE NETZ GmbH</td> <td>Gashochdruckleitung</td> <td>betriebsbereit / in Betrieb</td> </tr> </tbody> </table>	Objektname	Betreiber	Leitungstyp	Leitungsstatus	HD_PN16	EWE NETZ GmbH	Gashochdruckleitung	betriebsbereit / in Betrieb	<p>Die EWE Netz GmbH wurde am Verfahren beteiligt. Die EWE Netz GmbH hat auf ihre Leitungsabfrage im Internet verwiesen. Die Leitungsabfrage über die genannte Internetseite wurde durchgeführt. Demnach befinden sich am nördlichen Rand des Plangebietes Stromleitungen der EWE Netz GmbH. Die Leitungen sind im Planteil nachrichtlich dargestellt. Gasleitungen haben sich nicht bestätigt. Gasleitungen liegen in den angrenzenden Straßen und Wegen.</p>
Objektname	Betreiber	Leitungstyp	Leitungsstatus								
HD_PN16	EWE NETZ GmbH	Gashochdruckleitung	betriebsbereit / in Betrieb								

4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63B „Ortszentrum Wahnbek“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung LBEG	<p>Wenn die Beteiligung der Leitungsbetreiber bereits im Rahmen früherer Planungsverfahren durchgeführt wurde und zwischenzeitlich keine Veränderung des Leitungsverlaufs erfolgte, ist die Erfordernis einer erneuten Beteiligung der genannten Unternehmen durch die verfahrensführende Behörde abzuwägen.</p> <p><b>Hinweise</b></p> <p>Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen erfolgen, verweisen wir für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort auf den <u>NIBIS-Kartenserver</u>. Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht. Geotechnische Baugrunderkundungen/-untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts sollten gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen.</p> <p>Ob im Vorhabensgebiet eine Erlaubnis gem. § 7 BBergG oder eine Bewilligung gem. § 8 BBergG erteilt und/oder ein Bergwerkseigentum gem. §§ 9 und 149 BBergG verliehen bzw. aufrechterhalten wurde, können Sie dem <u>NIBIS-Kartenserver</u> entnehmen. Wir bitten Sie, den dort genannten Berechtigungsinhaber ggf. am Verfahren zu beteiligen. Rückfragen zu diesem Thema richten Sie bitte direkt an <a href="mailto:markscheiderei@lbeg.niedersachsen.de">markscheiderei@lbeg.niedersachsen.de</a>. Informationen über möglicherweise vorhandene Salzabbaugerechtigkeiten finden Sie unter <a href="http://www.lbeg.niedersachsen.de/Bergbau/Bergbauberechtigungen/Alte_Rechte">www.lbeg.niedersachsen.de/Bergbau/Bergbauberechtigungen/Alte_Rechte</a>.</p> <p>In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange haben wir keine weiteren Hinweise oder Anregungen.</p> <p>Die vorliegende Stellungnahme hat das Ziel, mögliche Konflikte gegenüber den raumplanerischen Belangen etc. ableiten und vorausschauend berücksichtigen zu können. Die Stellungnahme wurde auf Basis des aktuellen Kenntnisstandes erstellt. Die verfügbare Datengrundlage ist weder als parzellenscharf zu interpretieren noch erhebt sie Anspruch auf Vollständigkeit. Die Stellungnahme ersetzt nicht etwaige nach weiteren Rechtsvorschriften und Normen erforderliche Genehmigungen, Erlaubnisse, Bewilligungen oder objektbezogene Untersuchungen.</p>	<p>Eine Erkundung der Baugrundverhältnisse erfolgt auf Ebene der Vorhabenplanung.</p> <p>Nach dem NIBIS Kartenserver liegt das Plangebiet im Bergwerksfeld: Oldenburg Kohlenwasserstoffe. Davon ist die gesamte Gemeinde Rastede und weite Teile angrenzender Gemeinden betroffen. Wer bergfreie Bodenschätze gewinnen (abbauen) will, benötigt dazu eine Bewilligung gemäß § 8 BBergG oder das Bergwerkseigentum gemäß § 9 BBergG. Die Erteilung erfolgt durch die zuständige Behörde. Die Belange des Bergbaus stehen der Planung nicht grundsätzlich entgegen. Für das Plangebiet liegen bereits Baurechte vor.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63B „Ortszentrum Wahnbek“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
9a	<p>Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH  Vahrenwalder Str. 236  30179 Hannover</p> <p>04.10.2022</p> <p><b>nach § 4 (2) BauGB</b></p>	<p>Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 30.08.2022.</p> <p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens, deren Lage auf den beiliegenden Bestandsplänen dargestellt ist. Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen.</p> <p>Sollte eine Umverlegung oder Baufeldfreimachung unserer Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigen wir mindestens drei Monate vor Baubeginn Ihren Auftrag an <a href="mailto:TDRC-N.Bremen@vodafone.com">TDRC-N.Bremen@vodafone.com</a>, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.</p> <p>Wir weisen Sie ebenfalls darauf hin, dass uns ggf. (z.B. bei städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen) die durch den Ersatz oder die Verlegung unserer Telekommunikationsanlagen entstehenden Kosten nach § 150 (1) BauGB zu erstatten sind.</p> 	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme bezieht sich auf die nachfolgende Umsetzungsebene. Gemäß dem der Stellungnahme beigefügtem Lageplan liegen die Leitungen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen.</p>

4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63B „Ortszentrum Wahnbek“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
9b	<p>Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH Vahrenwalder Str. 236 30179 Hannover</p> <p>04.10.2022</p> <p><b>nach § 4 (2) BauGB</b></p>	<p>Eine Ausbauentscheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung:</p> <p>Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH Neubaugebiete KMU Südwestpark 15 90449 Nürnberg <a href="mailto:Neubaugebiete.de@vodafone.com">Neubaugebiete.de@vodafone.com</a></p> <p>Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.</p> <p>Weiterführende Dokumente:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kabelschutzanweisung Vodafone GmbH</li> <li>• Kabelschutzanweisung Vodafone Deutschland GmbH</li> <li>• Zeichenerklärung Vodafone GmbH</li> <li>• Zeichenerklärung Vodafone Deutschland GmbH</li> </ul>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme bezieht sich auf die nachfolgende Umsetzungsebene.</p>

**Keine Anregungen und Bedenken nach § 4 (1) BauGB hatten:**

1. Exxon Mobil Production Deutschland GmbH mit Schreiben vom 24.05.2019
2. Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege – Abteilung Archäologie mit Schreiben vom 26.06.2019
3. Avacon Netz GmbH mit Schreiben vom 13.06.2019
4. Gastransport Nord GmbH mit Schreiben vom 27.05.2019
5. VBN mit Schreiben vom 24.06.2019
6. Staatl. Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg mit Schreiben vom 14.06.2019
7. LWK Niedersachsen, Bezirksstelle OL Nord mit Schreiben vom 04.06.2019
8. Gemeinde Ovelgönne mit Schreiben vom 03.06.2019
9. Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH mit Schreiben vom 21.06.2019

**Keine Anregungen und Bedenken nach § 4 (2) BauGB hatten:**



1. Landkreis Wesermarsch mit Schreiben vom 31.08.2022
2. Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr – Luftverkehrsbehörde – mit Schreiben vom 15.09.2022

4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63B „Ortszentrum Wahnbek“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
3.	Landwirtschaftskammer Niedersachsen – Bezirksstelle OL-Nord – mit Schreiben vom 26.09.2022		
4.	OOVV Brake mit Schreiben vom 23.09.2022		
5.	Deutsche Telekom Technik GmbH mit Schreiben vom 19.09.2022		
6.	Gemeinde Ovelgönne mit Schreiben vom 09.09.2022		
7.	Gastransport Nord GmbH mit Schreiben vom 22.08.2022 + 05.09.2022		
8.	Die Autobahn GmbH des Bundes mit Schreiben vom 02.09.2022		
9.	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr mit Schreiben vom 02.09.2022		
10.	TenneT TSO GmbH mit Schreiben vom 01.09.2022		
11.	Ammerländer Wasseracht mit Schreiben vom 30.08.2022		
12.	Avacon Netz GmbH mit Schreiben vom 30.08.2022		
13.	Haaren-Wasseracht mit Schreiben vom 30.08.2022		

4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63b „Ortszentrum Wahnbek“

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
1	<p>Einwender 1 Hainbuchenstr. X 26180 Rastede 03.06.2019 <b>nach § 3 (1) BauGB</b></p>	<p>Mit dieser Eingabe fordere ich Sie auf, sich für eine nicht nur funktionell ausgerichtete äußere Gestaltung der Markterweiterung einzusetzen. Mit der Umsetzung der derzeitigen Pläne bekommt Wahnbek seinen typisch niedersächsischen „Dreiseithof“, zu dem nur noch das schmiedeeiserne Hoftor fehlt. Ich wünsche mir eine im Gegensatz zu den bisher bestehenden einfallslosen Gebäuden eine Auflockerung der allseitigen Fronten durch Material, Farbe und Fenster. Dadurch und durch eine eventuelle Aufstockung für Büros oder Wohnungen erreichen Sie eine Abwechslung im Gebäudebestand. Die derzeitige Parkplatzgestaltung ist eine wahre Billiglösung, bei der vor allem bei nassem Wetter die einzelnen Parkbuchten nicht voneinander unterschieden werden können. Deshalb schlage ich eine völlige Neugestaltung des „Marktplatzes“ vor. Dabei sollten einzelne Parkstreifen wie beim neuen REWE-Markt durch großzügig bepflanzte Beetanlagen umsäumt und die einzelnen Parkbuchten durch farblich abgesetzte Pflastersteine besser optisch abgegrenzt werden.</p> <p>Zur Erläuterung meiner Gedanken füge ich einige Fotos des EDEKA-Marktes in Metjendorf und des neuen REWE-Marktes in Rastede bei.</p> <p>Anlagen: 5 Fotos</p>  <p style="text-align: center; font-size: small;">Panorama Edeka Metjendorf</p>	<p>Durch den geplanten Gebäudeneubau und die Verlagerung des Lebensmittelmarktes kann der bestehende und etablierte Standort im Zentralen Versorgungsbereich von Wahnbek gestärkt werden. Die derzeitige Planung sieht vor, das Gebäude östlich des Markplatzes abzureißen und einen großzügigen Parkplatz neu anzulegen. Es sollen deutlich mehr Bäume auf dem Parkplatz gepflanzt werden als bislang.</p> <p>Die Attraktivität des Lebensmittelmarktes selber kann durch die Umstellung auf ein modernes und attraktives Ladenlayout gesteigert werden. Die Vergrößerung dient der Anpassung an heutige Kundenansprüche und damit einer langfristigen und zukunftsfähigen Aufstellung dieses einzigen Lebensmittelmarktes im Wahnbek.</p> <p>Bei der 4. Änderung handelt es sich um einen Angebotsbebauungsplan, der kein konkretes Vorhaben absichert. Es liegt jedoch bereits eine Vorhabenplanung vor, die auch in Hinblick auf die äußere Gestaltung des Gebäudekörpers optimiert wurde. Die äußere Gestaltung des Gebäudekörpers wird zur Entwurfsfassung durch die Festsetzung einer Fassadenbegrünung und über einen städtebaulichen Vertrag abgesichert. Letzteres gibt der Gemeinde die Möglichkeit, besser und zielgerichteter auf einzelne Details einzugehen und diese auch rechtlich abzusichern.</p> <p>Die Gemeinde Rastede hält grundsätzlich andere Gebiete in der Gemeinde für geeigneter für den Wohnungsbau und hat in der Vergangenheit auch entsprechende Flächen neu ausgewiesen. Die Gemeinde erkennt keine Notwendigkeit, im Plangebiet auch Wohnbebauung zu ermöglichen.</p>

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	<p>Fortsetzung Einwender 1</p>	 <p>Seitenansicht Edeka Metjendorf</p>  <p>Rückansicht Nebengebäude Edeka Metjendorf</p>	



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	<p>Fortsetzung Einwender 1</p>	 <p>Rückansicht Edeka Metjendorf</p>  <p>Parkplatz REWE Rastede</p>	

4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63B „Ortszentrum Wahnbek“

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
2	<p>Einwender 2 29.05.2019 nach § 3 (1) BauGB</p>	<p><b>Änderung Bebauungsplan Nr. 63 - Versorgungsgebiet Wahnbek Gespräch mit Ehepaar X, Herrn Architekten Röben und Firma Bohmann vom 28.05.2019</b></p> <p>1. Am 28.05.2019 fand im Rathaus ein Gespräch unter Beteiligung von Ehepaar X, Donaustraße X in Rastede und Firma Bohmann betreffend die mögliche Veränderung des Bebauungsplanes Nr. 63 Versorgungszentrum Wahnbek statt.</p> <p>Anlass hierfür war die von Ehepaar X geäußerte Bitte gewesen, Anregungen und Hinweise in Bezug auf das geplante Vorhaben vortragen zu wollen und gemeinsam mit dem Investor besprechen zu können.</p> <p>Das Ehepaar X wies ausführlich auf die bereits seinerzeit bestehenden Schallprobleme bei der Errichtung des Versorgungszentrums in seinem jetzigen Zustand hin und erklärte, dass erst nach der Realisierung der jetzigen Einhausung zur Warenanlieferung eine deutliche Verbesserung der Gesamtsituation eingetreten sei.</p> <p>Wenn jetzt, wie in den Darstellungen zum Bebauungsplan ausgeführt, davon ausgegangen werden müsse, dass die Einhausung entfernt wird, würden sich die ursprünglichen Probleme wieder einstellen und womöglich durch die bauliche Erweiterung des Versorgungszentrums sogar noch verstärkt werden. Insbesondere Herr X erläuterte, dass nach dortiger Auffassung entgegen der Annahme des Schallgutachtens Warenlieferungen nicht nur zu anderen Zeitpunkten stattgefunden haben, sondern sich die schon ohnehin auftretenden Emissionen auch durch zusätzliche Geräuschentwicklungen, wie beispielsweise den Transport von Waren in dafür vorgesehenen Collis, verstärkt hätten.</p> <p>Darüber hinaus steht zu befürchten, dass durch die Erweiterung der Parkplatzfläche auf der Ostseite des neu geplanten Geländes bis zur nördlichen Grundstücksgrenze hin auch dauerhaft Fahrgeräusche entstehen würden, die die Wohnqualität in dem nördlich angrenzenden Bereich beeinträchtigen würden.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der derzeitige Lebensmittelmarkt ist nicht Gegenstand dieser Planung. Er liegt zudem außerhalb des Geltungsbereiches.</p> <p>Für das Planvorhaben wurde eine Schallimmissionsprognose erstellt. Die Schallimmissionsprognose berücksichtigt nicht nur den Rückbau der Einhausung, sondern den Rückbau der gesamten Lieferzone am vorhandenen Marktgebäude. An dieser Stelle sind stattdessen Parkplätze vorgesehen. Die alte Lärmquelle "Warenanlieferung" entfällt somit. Die Anlieferzone des geplanten Lebensmittelmarktes ist an der Westseite des Gebäudes geplant. Die Anlieferung wurde in der Schallimmissionsprognose berücksichtigt.</p> <p>Die neu geplanten Stellplätze im Übergang des Marktplatzes zum Wohngebiet sind in der Schallimmissionsprognose als Emissionsquellen berücksichtigt. Eine Abschirmung des Parkplatzes zur Wohnbebauung ist hiernach nicht erforderlich. Dennoch sieht die derzeitige Hochbauplanung eine Lärmschutzwand im Übergang zur Donaustraße vor. Bei der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63b handelt es sich um einen Angebotsbebauungsplan und nicht um einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Insofern wird nicht das ganz konkrete Hochbauvorhaben abgesichert. Auf Genehmigungsebene ist der Nachweis zu erbringen, dass von dem Vorhaben im Bereich der Wohnnachbarschaft keine unzulässigen Immissionen auftreten.</p>

4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63B „Ortszentrum Wahnbek“

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	<p>Fortsetzung Einwender 2</p>	<p>Zusätzlich wurde die Nachfrage gestellt, an welcher Stelle die erforderlichen Lüftungsanlagen angeordnet werden sollen, da auch von dort ausgehende Geräuschentwicklungen befürchtet werden.</p> <p>Konkret wurde vom Ehepaar X darum gebeten zu prüfen, ob zwischen dem jetzt bestehenden und dem neu geplanten Gebäude eine Verbindung mit der Höhe der jeweiligen Seitenwand der Gebäude entstehen könnte, um eine Schallschutzwirkung zu erzielen.</p> <p>Darüber hinaus wurde vorgeschlagen, im nordöstlichen Teilbereich des Grundstückes rückwärtig zum nördlichen Gebäude des Versorgungszentrums Parkplätze insbesondere für Mitarbeiter auf der Rückseite anzulegen. Alternativ wurde vorgeschlagen, diese Parkplätze unmittelbar im Randbereich zur Geh/Radweganlage auf der Nordseite der Schulstr. vorzusehen.</p> <p>Der Unterzeichner erklärte, dass hinsichtlich der „Mitarbeiterparkplätze“ bereits Gespräche mit dem Landkreis aufgenommen worden waren; jedenfalls bislang ist für die Bauaufsichtsbehörde hier keine Umsetzungsmöglichkeit zu erkennen, da davon ausgegangen wird, dass diese Plätze tatsächlich nicht in Anspruch genommen werden würden. Eine Anlage von Parkplätzen im Bereich unmittelbar an die Schulstr. angrenzend wird aus gestalterischen Gründen seitens der Gemeinde wohl eher nicht favorisiert werden.</p>	<p>Für den Lebensmittelmarkt wurde in der Schallimmissionsprognose die immissionsrelevanten technischen Komponenten des derzeitigen Planungsstandes der Hochbauplanung in Ansatz gebracht. Bei der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63B handelt es sich um einen Angebotsbebauungsplan und nicht um einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Auf Genehmigungsebene ist der Nachweis zu erbringen, dass von dem Vorhaben im Bereich der Wohnnachbarschaft keine unzulässigen Immissionen auftreten.</p> <p>In den derzeit vorliegenden Hochbauplanungen wurde die Anregung berücksichtigt. Eine Notwendigkeit für eine Wand in diesem Bereich wurde in der Immissionsprognose nicht erkannt.</p> <p>Die Stellplätze sollen zentral geschaffen werden. Eine Anlage von Parkplätzen im Bereich unmittelbar an die Schulstraße angrenzend wird aus gestalterischen Gründen seitens der Gemeinde nicht favorisiert. Zudem dürfte die Befahrbarkeit dieser Parkplätze aufgrund der dortigen Bushaltestelle sowie des zu erhaltenden Baumes nicht gegeben sein.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63B „Ortszentrum Wahnbek“

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	<p>Fortsetzung Einwender 2</p>	<p>Bezüglich der Verbindung zwischen den Gebäuden sieht der Bebauungsplan - dies bereits seit dem Zeitpunkt seiner erstmaligen Aufstellung - eine Durchfahrtsmöglichkeit zur Donaustr. vor, die nach der seinerzeitigen Konzeption vor allem für den Notfall gedacht gewesen war. Die Vergangenheit hat gezeigt, dass diese Durchfahrtsmöglichkeit allenfalls von Fahrrädern in Anspruch genommen worden ist; die Durchfahrtsmöglichkeit war für größere Fahrzeuge gesperrt und ist zumindest nach Kenntnis des Unterzeichners auch nicht geöffnet worden. Es sei durchaus nachzuvollziehen, dass der Eindruck bestehen könnte, mit der Entwicklung des Versorgungszentrums Veränderungen im Emissionsbereich verbunden seien. Insofern sei auch der Wunsch nach einer möglichst weitgehenden Reduzierung beispielsweise durch die Schaffung des verbindenden Elementes denkbar. Unabhängig von bautechnischen Anforderungen müsste jedenfalls die seinerzeitige Idee aufgegriffen und entweder für nicht mehr erforderlich erklärt werden, dann aber zumindest die Schaffung einer Alternative geprüft werden. Hierfür würde sich, da tatsächlich auf Notfallzwecke begrenzt, möglicherweise die Nutzung des Fahrradweges anbieten, der unmittelbar nördlich an das neu geplante Gebäude angrenzen würde.</p> <p>Auf Nachfrage von Herrn Röben wurde erklärt, dass bei einer Schaffung eines verbindenden Elementes eine Durchgangs-/Durchfahrtsmöglichkeit für Fußgänger/Radfahrer kein Problem darstellen würde.</p> <p>Von Herrn Röben und Herrn Bohmann wurde mitgeteilt, dass die Lüftungsanlagen, die für den Betrieb des Supermarktes notwendig sind, auf der Westseite des Gebäudes vorgesehen sind und deshalb zu keinen negativen Beeinträchtigungen in Bezug auf Ehepaar führen würden.</p> <p>Auf Nachfrage des Ehepaares X erklärte der Unterzeichner, dass die von ihnen vorgetragenen Anregungen und Hinweise als solche zum Bauleitplanverfahren gewertet werden. Eine nochmalige Darstellung durch das Ehepaar X selbst ist nicht erforderlich. Die Anregungen und Hinweise werden im Rahmen des weiteren Bebauungsplanverfahrens zur Beratung und Entscheidung vorgelegt werden.</p>	<p>Eine Schallschutzwand zwischen dem alten und dem neuen Markt ist aus immissionschutzrechtlicher Sicht nach den Ergebnissen der Schallimmissionsprognose nicht erforderlich.</p> <p>Dennoch sieht die derzeitige Hochbauplanung eine Lärmschutzwand im Übergang zur Donaustraße vor. Bei der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63B handelt es sich um einen Angebotsbebauungsplan und nicht um einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Insofern wird nicht das konkrete Hochbauvorhaben abgesichert. Auf Genehmigungsebene ist der Nachweis zu erbringen, dass von dem Vorhaben im Bereich der Wohnnachbarschaft keine unzulässigen Immissionen auftreten.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>



4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63B „Ortszentrum Wahnbek“

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	<p>Fortsetzung Einwender 3</p>	<p>Der Geltungsbereich der Planung liegt im Ortszentrum der Ortslage von Wahnbek, nördlich der Schulstraße, innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs, so die Planbegründung unter 2.2. Im Süden des Plangebietes wird ein Teilstück der Verkehrs-parzelle der Schulstraße, die Kreisstraße 144, in den Geltungsbereich einbezogen. Im Osten grenzen Stellplatzflächen an. Die nördliche Grenze wird durch das Flurstück 61/57 bzw. einen Fuß- und Radweg begrenzt. Westlich grenzt das Flurstück 34/5 bzw. die Straße „Hohe Brink“ an den Geltungsbereich an.</p> <p>Ein Blick von Süden auf das Plangebiet ist auf S. 4 der Begründung dem Bebauungsplanentwurf zu entnehmen. Nördlich an das Plangebiet angrenzend sind ein Fuß- und Radweg und freistehende eingeschossige Einfamilienhäuser vorhanden. Zum nördlich angrenzenden Wohngebiet besteht eine Verbindung über den Fuß- und Radverkehr. Östlich angrenzend befindet sich der Marktplatz/Stellplatzflächen der bereits ansässigen Einzelhandelseinrichtungen. Hier befinden sich der Lebensmittelmarkt mit Backshop und ein Restpostenmarkt sowie die Landessparkasse zu Oldenburg. Auf S. 5 der Planbegründung nimmt der Entwurf hinsichtlich des neuen Einzelhandelsprojektes auf das LROP Ziff. 2.3 02 Bezug, insbesondere zu dem Kongruenz-, Konzentrations-, Integrations- und Abstimmungsgebot sowie dem Beeinträchtigungsverbot - zitierend - Stellung. Im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Ammerland von 1996 ist Rastede als Mittelzentrum dargestellt.</p> <p>Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Rastede stellt nach dem Entwurf des Bebauungsplans das Plangebiet als sog. gemischte Baufläche dar (Bl. 6 Begründung), Die 4. Änderung bezieht sich auf den südwestlichen Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 63 B. Dieser setzt für den Geltungsbereich dieser 4. Änderung überwiegend Mischgebiete fest. In den Mischgebieten sind maximal zwei Vollgeschosse mit einer Grundfläche von 0,6 und einer Geschossfläche von 1,0 zulässig. Zudem sind eine Frsthöhe von 12 m und eine Traufhöhe von 7 m festgesetzt. Für den östlichen Rand dieser 4. Änderung wird eine öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Parkplatz/Dorfplatz“ festgesetzt. Nördlich angrenzend werden ein Fuß- und Radweg sowie allgemeine Wohngebiete ausgewiesen. Östlich angrenzend werden öffentliche Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „Parkplatz/Dorfplatz“ festgesetzt.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die nebenstehenden Ausführungen geben die Planinhalte wieder.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die nebenstehenden Ausführungen geben die Planinhalte der Vorentwurfsfassung wieder.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die nebenstehenden Ausführungen geben die Planinhalte der Vorentwurfsfassung wieder.</p>

4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63B „Ortszentrum Wahnbek“

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	<p>Fortsetzung Einwender 3</p>	<p>Der geplante Verkaufsflächenzuwachs soll als Ziel der Planung 375 m<sup>2</sup> betragen. Es handelt sich um einen sog. großflächigen Einzelhandelsbetrieb. Der Vergrößerung ist innerhalb des derzeit ausgewiesenen Mischgebietes nicht zulässig. Deswegen die Planänderung als Ziel der Planung. Die Attraktivität des Lebensmittelmarktes kann durch die Umstellung auf ein modernes und attraktives Ladenlayout gesteigert werden, so die Planbegründung. Für Kunden und Mitarbeiter des Lebensmittelmarktes sowie die benachbarten Nutzungen stehen insgesamt 111 Pkw-Stellplätze östlich des Plangebietes zur Verfügung. Der Parkplatz wird von der Schulstraße aus erreicht. Die Anlieferzone des Lebensmittelmarktes ist an der Westseite des Gebäudes geplant. Die Anlieferung erfolgt von der Schulstraße aus.</p> <p>Die Planung wurde durch einen Einzelhandelsgutachter im Rahmen einer Verträglichkeitsuntersuchung beurteilt. Nachteilige Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche haben die Gutachter ausgeschlossen. Die notwendigen Stellplätze sind bereits östlich des Änderungsbereichs vorhanden. Außerdem wurde ein Schallgutachten erstellt. Das Gutachten wurde in den Planungsunterlagen eingearbeitet.</p> <p>Die Verträglichkeitsstudie hat das Fachbüro CIMA für die Erweiterung des NP Lebensmittelmarktes in Rastede-Wahnbek aus Hannover erstellt mit Datum 11.06.2018. Hierauf wird in der Planbegründung S. 10, 4.2, Bezug genommen.</p> <p>Die wesentlichen Ergebnisse des Gutachtens sind auf S. 11 dargestellt. Nach dem Fazit des Einzelhandelskonzeptes entspricht das Vorhaben den Zielsetzungen des aktualisierten Einzelhandelskonzeptes der Gemeinde Rastede. Es sei verträglich und diene maßgeblich einer verbesserten, zukunftsfähigen Nahversorgung in Wahnbek und in dessen grundzentralem Kongruenzraum. Die oben genannten Gebote aus dem LROP Niedersachsen seien eingehalten.</p> <p>Unter 4.3 werden die Belange des Immissionsschutzes, gewerbliche Lärmimmissionen benannt. Auf S. 12 ff. führen die Schallgutachter Einzelheiten aus. Die Schallgutachter haben für einen Tag mit hohem Aufkommen acht Anlieferungen in Ansatz gebracht, davon drei zwischen 6.00 Uhr und 7.00 Uhr. An Sonn- und Feiertagen haben die Gutachter zwei Lieferverkehre für die Bäckereifiliale angesetzt.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die nebenstehenden Ausführungen geben die Planinhalte der Vorentwurfsfassung wieder. Zur Entwurfsfassung wurde das Konzept angepasst. Der Lebensmittelmarkt soll 1.300 qm Verkaufsfläche, der Backshop 85 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (inkl. Sitz-/Cafébereich innen, exklusive Außensitzplätze, nicht-kundenzugängliche Nebenflächen, ohne KundenWCs) erhalten.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die nebenstehenden Ausführungen geben die Planinhalte zur Vorentwurfsfassung wieder.</p> <p>Das Verträglichkeitsgutachten wurde auf der Grundlage der aktuellen Hochbauplanung aktualisiert.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die nebenstehenden Ausführungen gegeben die Inhalte des Gutachtens zur Vorentwurfsfassung wieder.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die nebenstehenden Ausführungen gegeben die Inhalte des Gutachtens zur Vorentwurfsfassung wieder.</p>

4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63B „Ortszentrum Wahnbek“

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	<p>Fortsetzung Einwender 3</p>	<p>Es wurden 15 maßgebliche Immissionsorte beachtet, u.a. auch das Haus der Einwender, Donaustraße 20. Auf S. 13 ist erkennbar, dass es sich hierbei um den IO3 handelt. Die Gutachter gehen einerseits von Immissionsrichtwerten für ein allgemeines Wohngebiet von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts und für das Mischgebiet von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts aus. Hinsichtlich des IO 13 westlich des Plangebietes haben sie eine Schallschutzwand von Höhe von 2,80 m westlich der Anlieferungszone vorgeschlagen. Die Lkw Anlieferungen dürften nicht nachts zwischen 22.00 Uhr und 6.00 Uhr erfolgen. Die Belieferung der Bäckereifilialen dürfte nachts vor 6.00 Uhr ausschließlich per Kleintransporter über den Haupteingang an der Ostseite des Gebäudes erfolgen, wobei die Entladung vergleichbar immissionsarm zu einer manuellen Entladung erfolgen müsse.</p> <p>Unter Berücksichtigung der vorgeschlagenen Schallminderungsmaßnahmen erwarten die Schallgutachter keinen Emissionskonflikt.</p> <p>Gleiches gelte gem. Ziff. 4.5 für die Belange des Verkehrs und die Anlieferungszone, die westlich des Gebäudes geplant sei. Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung sei ein sonstiges Sondergebiet nach § 3 Abs. 3 BauNVO mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“ festgesetzt. Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung eine Grundflächenzahl von 0,8 und eine Gebäudehöhe von 8,5 m. Hinsichtlich der Stellplätze seien gem. Ziff. 5.4, S. 17 der Planbegründung, in den sonstigen Sondergebieten Stellplätze auf den überbaubaren und den nicht überbaubaren Flächen zulässig. Darüber hinaus gibt es nach 5.5 Örtliche Bauvorschriften insbesondere hinsichtlich der Dachneigung (20 Grad).</p> <p>Darüber hinaus gibt es einen Umweltbericht, der u.a. auf das Bundesimmissionsschutzgesetz hinsichtlich der Warenanlieferungen die Überschreitungen von Immissionswerten und die Schallschutzwand eingeht. Auch eine Artenschutzprüfung habe stattgefunden. Vermeidungsmaßnahmen seien eingehalten worden.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die nebenstehenden Ausführungen gegeben die Inhalte des Schallgutachtens zur Vorentwurfssfassung wieder.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die nebenstehenden Ausführungen gegeben die Planinhalte wieder. Zur Entwurfsfassung wird jedoch auf die örtliche Bauvorschrift zur Dachneigung verzichtet.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>



4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63B „Ortszentrum Wahnbek“

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	<p>Fortsetzung Einwender 3</p>	<p>Die Einwender weisen darauf hin, dass außergerichtliche Gespräche und Verhandlungen mit der Gemeinde Rastede geführt wurden. Da diese bis zum Abschluss des Auslegungszeitraumes nicht verbindlich geregelt werden konnten, wahren die Einwender ihre Interessen und erheben folgende fristwahrenden Einwendungen:</p> <p>II.</p> <p>1. Die Einwender haben mit Vertretern der Gemeinde Rastede am 28.05.2019 im Rathaus ein Gespräch unter Beteiligung der Fa. Bohmann und der Gemeinde, Herrn Henkel, geführt. Sofern der Unterzeichner es richtig verstanden hat, ist Vertraulichkeit vereinbart worden, sodass wechselseitig vorausgesetzt wird, dass die in dem Vermerk vom 29.05.2019 aufgeführten Punkte, die Herr Henkel aufgezeichnet hat, wechselseitig bekannt sind. Anlass war die Bitte der Einwender, auf seinerzeit bestehende Schallprobleme bei der Errichtung des Versorgungszentrums diese bei der jetzigen Umplanung und Realisierung des jetzigen Bauvorhabens zu berücksichtigen, insbesondere die Einhausung zur Warenlieferung.</p> <p>Im Kern ging es um auftretende Emissionen, die vermieden werden sollen, um die Wohnqualität aufrechtzuerhalten. Hinsichtlich von Teilen der Parkplätze und Mitarbeiterparkplätze seien auch Gespräche mit dem Landkreis aufgenommen worden. Die Ausführungen, die in dem Gespräch am 28.05.2019 gemacht wurden und Gegenstand des Vermerks von Herrn Henkel vom 29.05.2019 sind, werden zum Gegenstand dieser Einwendungen gemacht.</p> <p>Wichtig sind den Einwendern folgende Punkte:</p> <p>2. Die durchgezogene Wand und das Dach mit eventuell schmalem Durchlass für Fußgänger und Fahrräder soll einen Schallschutz für das Grundstück der Einwender gewährleisten.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Vermerk zu dem Gespräch vom 28.05.2019 ist unter Punkt 2 in dieser Synopse wiedergegeben.</p> <p>Eine Schallschutzwand zwischen dem alten und dem neuen Markt ist aus immissionsschutzrechtlicher Sicht nach den Ergebnissen der Schallimmissionsprognose nicht erforderlich.</p> <p>Dennoch sieht die derzeitige Hochbauplanung eine Lärmschutzwand im Übergang zur Donaustraße vor. Bei der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63B handelt es sich um einen Angebotsbebauungsplan und nicht um einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Insofern wird nicht das konkrete Hochbauvorhaben abgesichert. Auf Genehmigungsebene ist der Nachweis zu erbringen, dass von dem Vorhaben im Bereich der Wohnnachbarschaft keine unzulässigen Immissionen auftreten.</p>

4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63B „Ortszentrum Wahnbek“

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	<p>Fortsetzung Einwender 3</p>	<p>34. Die Lüftungsanlagen sollen zur Westseite zur Straße Hohe Brink angebracht werden, sodass kein Lärm für die Einwender zu erwarten ist. Die ist den Einwendern deshalb wichtig, weil seinerzeit Lüftungsanlagen nachgebaut wurden.</p> <p>4. Als direkt betroffene Anwohner der Änderung des Vorhabens sehen sich die Einwender nach wie vor, insbesondere durch zu erwartenden Lärm, beeinträchtigt auch in ihrer Lebensqualität.</p> <p>Die Einwender weisen darauf hin, dass aus ihrer Sicht sich auch der Gesetzgeber im Bundesbaugesetzbuch sich lärmtechnisch nicht „neutral“ verhält, sondern an mehreren Stellen darauf hinweist, dass die Belange des Umweltschutzes und die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse auch unter Beachtung des Bundesimmissionsschutzgesetzes und seiner Verordnungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen in erhobener Art und Weise Beachtung finden müssen.</p> <p>Die Einwender befürchten, dass durch den Abriss der heutigen Einhausung für die Anlieferung eine freie Parkplatzfläche in Richtung ihres Hauses geschaffen wird und dies zu weiteren erheblichen Schallbelastungen führt.</p>	<p>Für den Lebensmittelmarkt wurden in der überarbeiteten Schallimmissionsprognose die derzeit technischen Anlagen berücksichtigt. Als immissionsrelevante technische Komponente im Außenbereich haben die Gutachter für den Lebensmittelmarkt einen Tischkühler im Dachbereich über dem Kältemaschinenraum und zudem in der Nordwand des Kältemaschinenraumes je eine Zu- und Abluftöffnung berücksichtigt. Weiterhin soll im Außenbereich westlich des Leergutlager eine Wärmepumpe sowie im westlichen Bereich der Anlieferzone eine Müllpresse betrieben werden. Für die Bäckerei wurde im Außenbereich eine Ofenabluft sowie die Außeneinheit einer Kühlanlage in Ansatz gebracht.</p> <p>Bei der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63B handelt es sich um einen Angebotsbebauungsplan und nicht um einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Auf Genehmigungsebene ist der Nachweis zu erbringen, dass von dem Vorhaben im Bereich der Wohnnachbarschaft keine unzulässigen Immissionen auftreten. Das gilt auch für den Fall von nachträglich eingebauten Lüftungsanlagen.</p> <p>Für das Planvorhaben wurde eine Schallimmissionsprognose erstellt. Die Gutachter haben die derzeit gültigen Rechtsnormen und Gesetze angewendet. An diese sind die Gutachter gebunden. Auf Genehmigungsebene ist der Nachweis zu erbringen, dass von dem Vorhaben im Bereich der Wohnnachbarschaft keine unzulässigen Immissionen auftreten. Bei Einhaltung der maßgeblichen Immissionswerte ist eine unzumutbare Beeinträchtigung der Lebensqualität nicht zu befürchten.</p> <p>Die Schallimmissionsprognose berücksichtigt den Rückbau der Einhausung und die geplanten Stellplätze. Die Gutachter sind zu dem Ergebnis gekommen, dass unter Berücksichtigung von Schallminderungsmaßnahmen die Immissionswerte an den maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden. Auch das Wohnhaus der Einwender wurde als Immissionsort berücksichtigt.</p>

4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63B „Ortszentrum Wahnbek“

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	<p>Fortsetzung Einwender 3</p>	<p>Neben der psychischen Belastung durch den Verlust von Lebensqualität sehen sie auch einen erheblichen Wertverlust in ihrer Immobilie. Entgegen der vorliegenden Begutachtung sind sie der Auffassung, dass es erhebliche Auswirkungen auf den Menschen, insbesondere die Gesundheit, gibt.</p> <p>5. Hinsichtlich der Lärmbelästigung und dem Schutz vor Geruchsbelästigungen zweifeln die Einwender das Prognosegutachten zur Lärmbelastung an, weil sie aus der Erfahrung der Vergangenheit beim Neubau des NP Marktes die Gewissheit haben, dass nicht alle baurechtlich vorgeschalteten „Bedingungen“ eingehalten werden. Hinsichtlich der Anzahl der Anlieferungen kommt es erfahrungsgemäß zu Abweichungen, auch hinsichtlich der Uhrzeiten. Es sei nicht ihre Aufgabe, den Bau dauerhaft zu überwachen.</p> <p>Durch die Erweiterung wurden seinerzeit auch Lüftungsanlagen installiert, die ursprünglich so nicht geplant waren; insbesondere in den Sommermonaten verursachten diese bis zu 24 Stunden Lärm täglich. Aus diesen Erfahrungen haben sie gelernt, dass sie rechtzeitig ihre Interessen wahrnehmen müssen, insbesondere was das Thema Lärmschutz, auch durch An- und Ablieferungen und die Lüftungs- und Kühlungsanlagen, sowohl des feststehenden Gebäudes als auch der anliefernden Lieferfahrzeuge, angeht. Hinzu kommt das Zusammenschieben von Einkaufswagen, die nicht gummiert sind und das ständige Schlagen der Pkw-Türen, Kofferraumklappen, Be- und Entladen der Fahrzeuge und die Gespräche der Kunden und Mitarbeiter untereinander.</p> <p>Die Einwender sind der Auffassung, dass diese Fragen des atypischen Lärms, insbesondere der zuvor genannten Geräuschentwicklung und Lüftungsgeräusche durch Kühlaggregate etc., in den Prognosen der Schallgutachter nicht hinreichend berücksichtigt wurde.</p>	<p>Auf Genehmigungsebene ist gutachterlich nachzuweisen, dass die gesetzlichen Vorgaben eingehalten werden. Dann wird die Planung objektiv keinen wertmindernden Einfluss auf Immobilien haben. Auch der Petitionsausschuss des Bundestages vom 13.04.2011 hat verdeutlicht, dass eine Wertminderung von Immobilien nur in Betracht käme, wenn von einer unzumutbaren Beeinträchtigung der Nutzungsmöglichkeit des Grundstückes auszugehen sei. Dies könne jedoch ausgeschlossen werden, wenn die Immissionen nicht das zulässige Maß überschreiten.</p> <p>Bei Einhaltung der maßgeblichen Immissionswerte ist eine Gesundheitsgefahr nicht zu befürchten. Die bundesimmissionsschutzrechtlichen Vorgaben sowie die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) tragen maßgeblich dazu bei, dass sich die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch in einem angemessenen Rahmen halten lassen.</p> <p>Die Schallimmissionsprognose dient im Zuge dieser Bebauungsplanänderung dem Nachweis, dass die Planung grundsätzlich umsetzbar ist. Der Bebauungsplan sichert aber kein konkretes Vorhaben ab. Daher kann es zu Abweichungen zwischen den Aussagen der Schallimmissionsprognose und dem realisierten Vorhaben kommen. Auf Genehmigungsebene ist ein schalltechnischer Nachweis zu erbringen. Ggf. sind Auflagen in die Genehmigung aufzunehmen. An diese hat sich der Vorhabenträger zu halten.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der bestehende Markt ist nicht Gegenstand dieser Planung.</p> <p>Die Schallimmissionsprognose dient im Zuge dieser Bebauungsplanänderung dem Nachweis, dass die Planung grundsätzlich umsetzbar ist. Auf Genehmigungsebene ist ein schalltechnischer Nachweis auf der Basis des konkreten Vorhabens zu erbringen. Eine Genehmigung wird nur erteilt, wenn die maßgeblichen Immissionswerte eingehalten werden.</p>

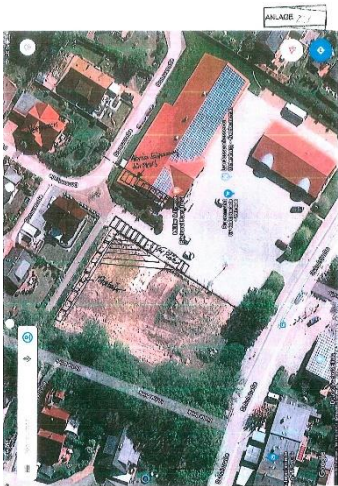
4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63B „Ortszentrum Wahnbek“

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	<p>Fortsetzung Einwender 3</p>	<p>6. Die Einwender sind der Auffassung, dass es nicht zu Versorgungsengpässen kommen wird. Die Versorgung ist durch Wochenmärkte und ein vielfältiges Angebot etc. sichergestellt. Ihnen als ortskundige Gemeinde sind die Einzelheiten bekannt, dass es dort Fleischereien, Fischhandel, Obst, Gemüse etc. und Bäckereien gibt. Eine nochmalige Modernisierung des NP Marktes halten die Einwender nicht für erforderlich.</p> <p>7. Die Einwender treten dem Gutachten zum Landschaftsbild dahingehend entgegen, dass dort behauptet wird, dass es nur kleinräumige Veränderungen gebe. Das ist nicht der Fall. Der gesamte bisherige Marktplatz wird zugebaut. Andere Nutzungen sind dann nicht mehr möglich.</p> <p>8. Es gibt entgegen den Ausführungen der Gutachten aus Sicht der Einwender sehr wohl Nachteile auf andere Versorgungsbe- reiche, insbesondere für den Kiosk und die Bäckerei Schulze Mühlenfeld. Auch für den Wochenmarkt gibt es so keine Zukunft.</p>	<p>Die Vergrößerung dient der Anpassung an heutige Kundenansprüche und damit einer langfristig und zukunftsfähigen Aufstellung dieses einzigen Lebensmittelmarktes im Wahnbek.</p> <p>Der bisherige Marktplatz wird durch die Planung nicht beeinträchtigt, er wird nicht zugebaut. Das Plangebiet ist derzeit baulich ungenutzt und stellt sich als Scherrasenfläche dar. Am westlichen Rand sind umfangreiche Gehölzbestände vorhanden. Die Gehölzbestände am westlichen Rand werden weitgehend als zu erhalten festgesetzt. Weiterhin wird die Höhe der baulichen Anlagen auf maximal 8,5 m begrenzt. Dadurch kann sich der geplante Supermarkt in das Ortsbild einfügen. Innerhalb des Plangebietes besteht zudem Baurecht, so dass eine Überbauung der Scherrasenfläche bereits möglich ist.</p> <p>Das Plangebiet liegt im zentralen Versorgungsbereich von Wahnbek und ist damit optimal positioniert. Für das Planvorhaben liegt ein Verträglichkeitsgutachten vor. Die Gutachter haben überprüft, ob der Standort für ein Projekt dieser Größenordnung verträglich für die bestehenden Einzelhandelsstrukturen in der Gemeinde Rastede und den angrenzenden Nachbarkommunen ist.</p> <p>Die Gutachter sind zu dem Ergebnis gekommen, dass keine wirkungsanalytisch problematischen Effekte bzw. keine Strukturschädigungen gemäß Kriterien § 11 (3) BauNVO zu erwarten sind. Nachteilige Auswirkungen im Sinne des § 11 (3) auf zentrale Versorgungsbereiche schließen die Gutachter aus. Es ist weder von einer substanziellen Schädigung zentraler Versorgungsbereiche, noch einer maßgeblichen Störung der wohnortbezogenen Nahversorgung auszugehen. Das Vorhaben ist verträglich und dient maßgeblich einer verbesserten, zukunftsfähigen, Nahversorgung in Wahnbek und in dessen grundzentralem Kongruenzraum.</p> <p>Die Gemeinde hat die gutachterlichen Aussagen geprüft und für plausibel befunden. Es geht nicht darum, ob überhaupt Nachteile für andere Einzelhandelseinrichtungen auftreten, sondern ob eine maßgebliche Störung vorliegt.</p>

4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63B „Ortszentrum Wahnbek“

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	<p>Fortsetzung Einwender 3</p>	<p>9. Es gibt eine negative Beeinflussung auf die Umwelt und das Ortsbild, da eine erhebliche weitere Grünfläche versiegelt wird. Dies gilt auch für den Eichenbestand und die Wallhecke.</p> <p>10. Hinsichtlich der Öffnungszeiten und der Nachtanlieferung wird hinterfragt, ob dies auch eingehalten wird. In der Vergangenheit gab es durchaus andere Erfahrungen. Die Öffnungszeiten werden später auf 21.00 Uhr ausgedehnt. Die Fahrzeuge zur Anlieferung sind nachts schon jetzt willkürlich vorgefahren und haben Lärm verursacht. Es ist mit erheblicher weiterer Pkw-Nutzung auch in der Nachtzeit zu rechnen. Dies gilt auch für die Anlieferung an Sonn- und Feiertagen.</p> <p>11. Bereits jetzt gibt es eine „nächtliches Treiben und Vandalismus“. Hier ist mit weiteren zusätzlichen Aktivitäten zu rechnen, insbesondere durch quietschende Autoreifen und anderes, was bisher schon zu mehrmaligen Polizeieinsätzen geführt hat. Es muss vermieden werden, dass sich das Gelände (weiter) zu einem sozialen Brennpunkt entwickelt.</p>	<p>Für das Plangebiet liegt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 63 B vor. Im Bereich der „Grünfläche“ setzt dieser ein Mischgebiet mit einer GRZ von 0,6 fest (vgl. Teil I der Begründung; Kapitel 2.4: rechtliche Rahmenbedingungen). Das festgesetzte Mischgebiet wurde jedoch bisher noch nicht umgesetzt. Bei einer Betrachtung des Eingriffes in die Natur und Landschaft wird das geltende Planrecht mit dem künftigen Planrecht verglichen. Im rechtskräftigen Bebauungsplan wird das Mischgebiet mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt. Gemäß § 19 BauNVO darf die GRZ durch Nebenanlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, sodass die Grünfläche bis zu 80 % versiegelt werden darf. Die Planung setzt die Überschreitung der GRZ bis zu 0,95 fest. Der Bebauungsplan begründet im Bereich der Grünfläche eine geringfügige Erhöhung der Versiegelung. Die erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes (insbesondere Biotopstruktur und Boden) werden über den Kompensationsflächenpool ausgeglichen.</p> <p>Die Baumtraufe der Wallhecke wurde eingemessen. Außerdem wurde ein Baumgutachten erstellt. Für die Errichtung der Anlieferzone ist die Fällung einer Eiche an der Schulstraße und von zwei weiteren Eichen am südlichen Rand der Wallhecke erforderlich, da diese gemäß Baumgutachten durch den Bau der Anlieferzone nicht mehr standsicher wären. Bei der Eiche an der Schulstraße ist laut Baumgutachten der Wuchs stagnierend. Es befindet sich zahlreiches Totholz bis in den Starkastbereich in der Krone. In der 4. Änderung wird - mit Ausnahme des südlichen Randes - die Wallhecke als zu erhalten festgesetzt. Der Verlust der Eichen wird bei der Kompensationsberechnung berücksichtigt. Zwei weitere Eichen müssen entlang der Anlieferung lediglich im unteren Kronenbereich etwas eingekürzt werden, damit das Lichtraumprofil hergestellt werden kann. Eine weitere Eiche am südöstlichen Rand des Plangebietes wird im Rahmen dieser 4. Änderung als zu erhalten festgesetzt.</p> <p>Die Schallimmissionsprognose dient im Zuge dieser Bebauungsplanänderung dem Nachweis, dass die Planung grundsätzlich umsetzbar ist. Der Bebauungsplan sichert aber kein konkretes Vorhaben ab. Daher kann es zu Abweichungen zwischen den Aussagen der Schallimmissionsprognose und dem realisierten Vorhaben kommen. Auf Genehmigungsebene ist ein schalltechnischer Nachweis zu erbringen. Ggf. sind Auflagen in die Genehmigung aufzunehmen. An diese hat sich der Vorhabenträger zu halten.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die nebenstehenden Einwände sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens, sondern Fragen des Vollzugs.</p>

4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63B „Ortszentrum Wahnbek“

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	<p>Fortsetzung Einwender 3</p>	<p>12. Als Zwischenergebnis weisen die Einwender darauf hin, dass sie derzeit nur Nachteile in Bezug auf weiteren Lärm und unangenehme Gerüche haben. Insbesondere in den Nachtzeiten und Sonn- und Feiertagen ist damit zu rechnen, dass die „auf dem Papier“ stehenden Angaben nicht eingehalten werden. Die Angaben des Lärmgutachtens stehen in keinem Verhältnis zur Realität. Das Gutachten des Einzelkonzeptes scheint den Einwendern so ausgerichtet zu sein, dass</p> <p>a) ein einzelner Investor bestmöglich seine noch nicht wirtschaftlich genutzte Fläche anlegen kann und</p> <p>b) die Gemeinde Rastede den Wunsch des Investors ohne Erwägungen von alternativen Lösungen und ohne aktive Einbindung der angrenzenden Anwohner unterstützt.</p> <p>Wir bitten höflich um Zusendung einer Eingangsbestätigung dieser Einwendungen.</p> <p>Anlage: Vollmacht</p> <p>Anlage: Eigentumsnachweis</p> 	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Zu den einzelnen Punkten siehe vorstehend. Die Gutachten wurden von renommierten Gutachtern erstellt. Für die Gemeinde liegt kein Grund vor, an den gutachterlichen Ergebnissen zu zweifeln.</p> <p>Alternativen bieten sich insofern nicht an, als dass der Lebensmittelmarkt im zentralen Versorgungsbereich von Wahnbek richtig verortet ist. Die Bürger haben die Möglichkeit im Zuge der Beteiligungsverfahren nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB ihre Anregungen vorzubringen.</p>

4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63B „Ortszentrum Wahnbek“

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
4	<p>Einwender 4 Weserstraße X 26180 Rastede  26.06.2019  <b>nach § 3 (1) BauGB</b></p>	<p><i>Ich nehme Bezug auf den Bericht in der „Rasteder Rundschau Edeka - Markt in Wahnbek. Es geht voran, vom 20 Juni 2019“. Na endlich, dachte ich in, in Wahnbek tut sich was.</i></p> <p><i>Doch je weiter ich den Bericht las, desto wütender wurde ich. Dort stand etwas von „Änderung des Flächennutzungs- und Bebauungsplans, Sondergebiet, private Grünflächen mit Pflanzbindung. Rückschnitt., 2,8 m hohe Schutzwände (Schall-schutz) usw.</i></p> <p><i>Das gipfelte in der Aussage ."dann muss eine Eiche gefällt werden"</i></p> <p><i>Zu den Eichenbäumen.</i></p> <p><i>Eiche links vom Wartehäuschen ca. 250 Jahre alt(von mir geschätzt)</i></p> <p><i>„Eiche rechts „ „ 200 Jahre alt (von mir geschätzt)</i></p> <p><i>Auf dem gleichen Gelände stehen 2 Spitzahornbäume mit zusammen ca. 50 Jahren (von mir geschätzt)</i></p> <p><i>Wie abgebrüht muss man eigentlich sein, damit man im Bauausschuss einer solchen Fällaktion zustimmt.</i></p> <p><i>Ich hoffe, dass die Aktion noch einmal dringend überdacht wird, und eine andere Lösung gefunden wird.</i></p>	<p><i>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</i></p> <p><i>Es wurde ein Baumgutachten erstellt. Für die Errichtung der Anlieferzone ist die Fällung einer Eiche an der Schulstraße und von zwei weiteren Eichen am südlichen Rand der Wallhecke erforderlich, da diese gemäß Baumgutachten durch den Bau der Anlieferzone nicht mehr standsicher wären. Bei der Eiche an der Schulstraße ist laut Baumgutachten der Wuchs stagnierend. Es befindet sich zahlreiches Totholz bis in den Starkastbereich in der Krone. In der 4. Änderung wird - mit Ausnahme des südlichen Randes - die Wallhecke als zu erhalten festgesetzt. Der Verlust der Eichen wird bei der Kompensationsberechnung berücksichtigt. Zwei weitere Eichen müssen entlang der Anlieferung lediglich im unteren Kronenbereich etwas eingekürzt werden, damit das Lichtraumprofil hergestellt werden kann. Eine weitere Eiche am südöstlichen Rand des Plangebietes wird im Rahmen dieser 4. Änderung als zu erhalten festgesetzt.</i></p> <p><i>Ein Verzicht auf die Eiche ist erforderlich, um die Anlieferung auf der westlichen Gebäudeseite zu ermöglichen.</i></p>

4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63B „Ortszentrum Wahnbek“



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
5	<p>Einwender 5 Donaustraße X 26180 Rastede 01.10.2022 <b>nach § 3 (2) BauGB</b></p>	<p>Wir möchten Sie nochmals bitten, die Wand zu unserem Grundstück so zu gestalten, dass die bereits am jetzigen NP-Markt bestehende Dachkonstruktion und die Thuja Hecke hinter der Lärmschutzwand als Sichtschutz bestehen zu lassen, damit bei uns der Lärmschutz in den oberen Räumen und in unserem Garten gewährleistet ist. Ich habe Herrn Fritz Bohmann diese Bitte bereits auch persönlich mitgeteilt. Wir hatten bereits vereinbart, eine Lärmschutzwand zur Nordseite mit Durchgang für Fußgänger zu ziehen.</p> <p>Daher bitte ich Sie inständig, bei der Planung das bestehende Dach der Einhausung des NP-Markt zu lassen. Darunter können auch Parkplätze für Kunden zur Verfügung gestellt werden. Es wäre auch sinnvoll, die bestehende Thuja-Hecke stehen zu lassen. Diese dient dem Sichtschutz. Dies würde keine Mehrkosten bedeuten und unsere oberen Schlafräume und der Garten, der zum Parkplatz ausgerichtet ist, vor Lärm schützen. Das ist mir besonders wichtig. Die notwendigen Parkplätze können auch unter diesen Bedingungen realisiert werden.</p> <p>Herr Henkel hatte in einem Brief mitgeteilt, dass es sich bei dem für uns betroffenen Stück um eine „Befreiung“ handeln würde, die es für Sie möglich macht, hier eine Planung nach eigenem Ermessen durchzuführen. Ähnlich formuliert hat es der Bürgermeister in der öffentlichen Sitzung, als er über mögliche individuelle Änderungen im Zuge der städtebaulichen Entwicklung sprach.</p> <p>Ich möchte zum Ausdruck bringen, dass die Fläche 7 Tage die Woche von Kunden genutzt wird und es eine erhebliche Belastung darstellt.</p> <p>Ich verstehe, dass der Betreiber hier größtmögliche Mieteinnahmen für die von ihm erworbene Fläche an der Schulstraße anstrebt, allerdings nicht auf Kosten meiner Wohnsituation.</p>	<p>Eine Schallimmissionsprognose auf der Basis der derzeit vorliegenden Hochbauplanung wurde ausgearbeitet. Das angesprochene Grundstück der Einwender wurde als Immissionsort angesetzt. Eine Schallschutzwand zwischen dem alten und dem neuen Markt ist aus immissionsschutzrechtlicher Sicht nach den Ergebnissen der Schallimmissionsprognose nicht erforderlich. Nach der derzeit vorliegenden Vorhabenplanung ist der Lärmschutz auch ohne Lärmschutzwand gewährleistet. Die derzeitige Hochbauplanung sieht jedoch eine Lärmschutzwand im Übergang zur Donaustraße parallel zur den Stellplatzflächen vor, sie wird durch einen Fußweg zur Donaustraße unterbrochen.</p> <p>Bei der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63B handelt es sich um einen Angebotsbebauungsplan und nicht um einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Insofern wird nicht das konkrete Hochbauvorhaben abgesichert. Auf Genehmigungsebene ist der Nachweis zu erbringen, dass von dem Vorhaben im Bereich der Wohnnachbarschaft keine unzulässigen Immissionen auftreten.</p> <p>Die bestehende Einhausung liegt außerhalb des Plangebietes, der bestehende NP-Markt wird durch den Geltungsbereich nicht berührt. Die geplanten Schallschutzwände dienen auch dem Sichtschutz. Sie sind parallel zu den geplanten Stellplatzflächen angeordnet, so dass die Einsehbarkeit von den Gärten der Wohngrundstücke an der Donaustraße auf den Stellplatzbereich sehr deutlich eingeschränkt ist. Am nordöstlichen Rand wird die in der 1. Änderung festgesetzte Pflanzfläche jedoch überplant, um hier die notwendigen Stellplatzflächen zu schaffen. Dies wird in der Kompensationsberechnung berücksichtigt.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63 wird Planungsrecht für die vorliegende Hochbauplanung geschaffen.</p> <p>Eine Schallimmissionsprognose auf der Basis der Vorhabenplanung wurde erstellt. Demnach ist keine Schallschutzwand zwischen dem alten und dem neuen Markt erforderlich.</p> <p>Es kann ein aus immissionsschutzrechtlicher Sicht verträgliches Nebeneinander zwischen Wohnbebauung und Einzelhandel hergestellt werden. Ein entsprechender Nachweis wurde gutachterlich erbracht.</p>



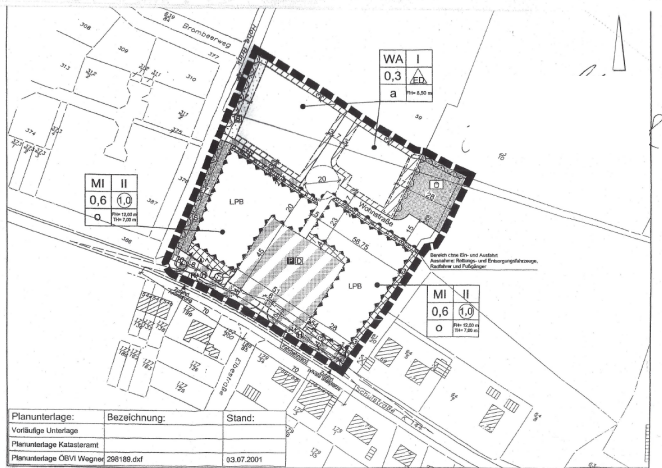
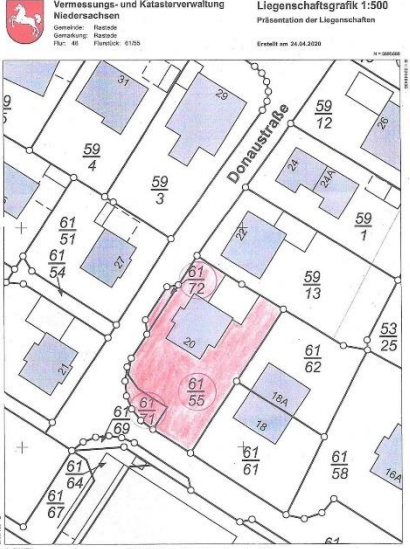
4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63B „Ortszentrum Wahnbek“


Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	<p>Fortsetzung Einwender 5</p>	<p>Uns wurde das Grundstück damals unter anderen Voraussetzungen verkauft, siehe Zeichnung, ein Gebäude in U-Form mit kleineren Geschäften. Nun entsteht ein Markendiscounter mit ca. 1300 Quadratmeter Verkaufsfläche!</p> <p>Hierzu habe ich die renommierte Oldenburger Firma Wübbenhorst gebeten eine Umfeldbewertung der Immobilie abzugeben. Diese zeigt, dass es auch zu einem Wertverlust der Immobilie führen wird.</p> <p>Ich hoffe, dass wir eine gemeinsame, einvernehmliche Lösung finden und ich stehe jederzeit zu einem offenen Gespräch mit Herrn Fritz Bohmann, mit dem wir schon zwei konstruktive Gespräche geführt haben oder den politischen Verantwortlichen zur Verfügung. Auch einer Mediation stehe ich aufgeschlossen gegenüber.</p> <p>Ich bitte Sie inständig diese Variante in Betracht zu ziehen. Das Grundstück liegt im Geltungsbereich 63 B und wir rechnen damit, dass unsere Belange bei der Planung Rücksicht finden. Ein Leben sollte auch für mich als Anwohner noch möglich sein, um wirklich sagen zu können: "ich wohne ich Rastede, da wo andere Urlaub machen".</p>	<p>Auch im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 63 B waren die südlich des Allgemeinen Wohngebiete gelegenen Flächen bereits als Mischgebiete ausgewiesen. Mischgebiete haben zwingend einen gewerblichen Anteil. Auch der vorhandene Dorf- und Parkplatz war bereits als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Dorfplatz, Parkplatz“ ausgewiesen gewesen. Mit der 4. Änderung wird kein grundsätzlich neuer Standort für einen Nahversorger aufgemacht. Der vorhandene NP Markt erfüllt bereits eine wichtige Nahversorgungsfunktion für Wahnbek. Durch den Gebäudeneubau und die Verlagerung des Lebensmittelmarktes in das Plangebiet kann der bestehende und etablierte Standort im zentralen Versorgungsbereich gestärkt werden.</p> <p>Es handelt sich dabei um Aussagen, die spekulativer Natur sind. Auf Genehmigungsebene ist gutachterlich nachzuweisen, dass die gesetzlichen Vorgaben eingehalten werden. Dann wird die Planung objektiv keinen wertmindernden Einfluss auf Immobilien haben. Auch der Petitionsausschuss des Bundestages vom 13.04.2011 hat verdeutlicht, dass eine Wertminderung von Immobilien nur in Betracht käme, wenn von einer unzumutbaren Beeinträchtigung der Nutzungsmöglichkeit des Grundstückes auszugehen sei. Dies könne jedoch ausgeschlossen werden, wenn die Immissionen nicht das zulässige Maß überschreiten.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zur Abwägung siehe vorstehend.</p>

<b>Nr.</b>	<b>Private Einwender/in Schreiben vom ...</b>	<b>Stellungnahme</b>	<b><i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i></b>
	Fortsetzung Einwender 5	Anlagen Umfeldbewertung Wübbenhorst Planunterlage 03.07.2001 vom Kaufvertrag Liegenschaftsgrafik Flurstück 61/55 plus Flurstück 61/71 und 61/72 (nachträglich gekauft) vom 24.04.2020 1 Foto Blick aus unseren Schlafzimmer auf Parkplatz 1 Foto Luftperspektive auf NP Markt und unser Haus 1 Foto bevor Einhausung gebaut wurde vom NP-Markt auf unser Haus Abschrift an Dr. Nicolai Rosin Rechtsanwalt	

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung		
	Fortsetzung Einwender 5	<div style="text-align: center;"> <p>IHRE MAKLERFIRMA</p> <h2 style="margin: 0;">Fritz Wübbenhorst</h2>  </div> <p style="text-align: right; font-size: small;">Kompetent seit Jahr und Tag</p> <p style="font-size: x-small;">Maklerfirma Fritz Wübbenhorst, Bismarckstraße 12, 26122 Oldenburg Frau</p> <p style="font-size: x-small;">26180 Rastede</p> <p style="text-align: right; font-size: x-small;">Oldenburg, den 01. Oktober 2022 <b>Ihr Ansprechpartner:</b> Christian Horst 0441 97170-31</p> <p><b>Bewertung Ihres bebauten Grundstückes in 26180 Rastede, Donaustraße 20 - unsere Objektnummer 9169</b></p> <p>Sehr geehrte Frau</p> <p>bezugnehmend auf Ihre Mail vom gestrigen Tage sowie das am 20. September 2022 geführte Telefonat halten wir der guten Ordnung halber fest, dass Sie uns mit der Umfeldbewertung Ihrer Immobilie beauftragt haben.</p> <p>In diesem Zusammenhang geht es hauptsächlich um das angrenzende, bereits bebaute Gewerbegrundstück sowie das daneben noch unbebaute Grundstück, welches sich aktuell in der Bauleitplanung der Gemeinde Rastede befindet.</p> <p>Geplant ist ein Sondergebiet für den Einzelhandel, sodass beide vorerwähnten Grundstücke zusammen voraussichtlich eine Neuausrichtung erfahren würden.</p> <p>Ihr Privatgrundstück ist mit einem Einfamilienhaus bebaut. Von Ihrem nach Süden ausgerichteten Garten können die beiden Grundstücke direkt eingesehen werden.</p> <p>Der rechtskräftige Bebauungsplan aus 2002 weist ein Allgemeines Wohngebiet aus. Die vorerwähnten, benachbarten Grundstücke liegen in einem Mischgebiet, welche mit 2-geschossigen Bauten nebst Trauf- und Firsthöhenbeschränkungen bebaut werden dürfen.</p> <p>Es ist davon auszugehen - und somit teilen wir Ihre Sorge -, dass sich die Lärmsituation durch ständigen Anlieferungs- und Kundenverkehr negativ entwickeln wird. Ferner besteht die Gefahr, dass durch hohe Neubauten Ihre Privatsphäre (Einsichtbarkeit in Ihr Grundstück) sowie die derzeit bekannten Lichtverhältnisse gestört werden könnten.</p> <p>Die vorerwähnten Umstände würden voraussichtlich auch zu einem Wertverlust Ihrer Immobilie führen.</p> <p style="text-align: center;">Mit freundlichen Grüßen <b>Maklerfirma Fritz Wübbenhorst</b>  (Christian Horst)</p> <div style="font-size: x-small; margin-top: 20px;"> <table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 50%;">                 Bismarckstraße 12 · 26122 Oldenburg                  Mo. - Fr. 8.00 - 13.00 Uhr und 14.00 - 17.15 Uhr                  Telefon 0441 - 9 71 70 0 · Telefax 0441 - 7 18 76                  www.wuebbenhorst.de · info@wuebbenhorst.de             </td> <td style="width: 50%;">                 Maklerfirma Fritz Wübbenhorst GmbH &amp; Co. KG                  Amtsgericht Oldenburg HRB 1017                  Komplementär: Grasse Beteiligungsgesellschaft mbH                  Amtsgericht Oldenburg HRB 106403                  Geschäftsführer: Dipl. Betriebswirt (BA) Coid Grasse             </td> </tr> </table> <div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: center; margin-top: 5px;"> <div style="font-size: x-small;">                 Immobilienpartner der                   Oldenburger                  Volksbank             </div> <div style="font-size: x-small;">                  ivd             </div> </div> </div>	Bismarckstraße 12 · 26122 Oldenburg Mo. - Fr. 8.00 - 13.00 Uhr und 14.00 - 17.15 Uhr Telefon 0441 - 9 71 70 0 · Telefax 0441 - 7 18 76 www.wuebbenhorst.de · info@wuebbenhorst.de	Maklerfirma Fritz Wübbenhorst GmbH & Co. KG Amtsgericht Oldenburg HRB 1017 Komplementär: Grasse Beteiligungsgesellschaft mbH Amtsgericht Oldenburg HRB 106403 Geschäftsführer: Dipl. Betriebswirt (BA) Coid Grasse	
Bismarckstraße 12 · 26122 Oldenburg Mo. - Fr. 8.00 - 13.00 Uhr und 14.00 - 17.15 Uhr Telefon 0441 - 9 71 70 0 · Telefax 0441 - 7 18 76 www.wuebbenhorst.de · info@wuebbenhorst.de	Maklerfirma Fritz Wübbenhorst GmbH & Co. KG Amtsgericht Oldenburg HRB 1017 Komplementär: Grasse Beteiligungsgesellschaft mbH Amtsgericht Oldenburg HRB 106403 Geschäftsführer: Dipl. Betriebswirt (BA) Coid Grasse				

4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63B „Ortszentrum Wahnbek“

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung												
	Fortsetzung Einwender 5	 <table border="1" data-bbox="555 758 1041 817"> <tr> <td>Planunterlage:</td> <td>Bezeichnung:</td> <td>Stand:</td> </tr> <tr> <td>Vorläufige Ursinnsage</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Planunterlage Katastramt</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Planunterlage ÖBVI/Wagner</td> <td>298189.dxf</td> <td>03.07.2001</td> </tr> </table>	Planunterlage:	Bezeichnung:	Stand:	Vorläufige Ursinnsage			Planunterlage Katastramt			Planunterlage ÖBVI/Wagner	298189.dxf	03.07.2001	
Planunterlage:	Bezeichnung:	Stand:													
Vorläufige Ursinnsage															
Planunterlage Katastramt															
Planunterlage ÖBVI/Wagner	298189.dxf	03.07.2001													
	Fortsetzung Einwender 5	 <p data-bbox="555 853 963 901"> <b>Vermessungs- und Katasterverwaltung Niedersachsen</b>          Gemeinde: Rastede          Katastralgemeinschaft: Rastede          Flur: 46 Flurstück: 6155          Erstellt am: 24.04.2020       </p> <p data-bbox="555 1404 963 1481">         Maßstab: 1:500          Vermaßung: 1950          Zeichner: 0122-SM-2020          Verantwortlich für den Inhalt: Landesamt für Datenverarbeitung und Katastermessung Niedersachsen          Katasteramt Wahnbek, Rastede, 18.04.2020          Wilhelm-Daniel-Str. 11          28665 Wahnbek       </p>	Liegenschaftsgrafik 1:500												

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Einwender 5	 <p>zukünftige Freifläche auf den Parkplatz</p>	

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Einwender 5	